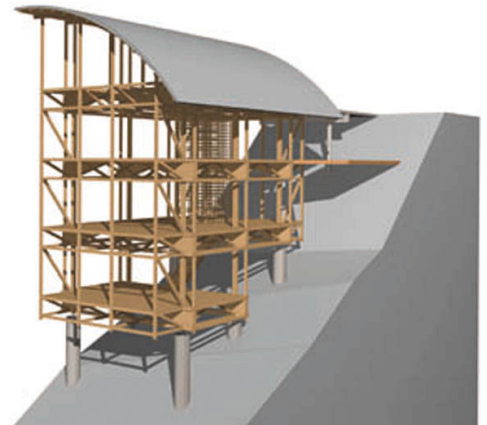
comune di

OLGIATE OLONA

provincia di varese

Regolamento Edilizio Comunale

contenente le modificazioni introdotte in sede di approvazione definitiva

testo settembre 2008

il Sindaco il Direttore Generale il Responsabile Area Tecnica il Progettista

REGOLAMENTO EDILIZIO
2008

AVVERTENZA:

Il testo contiene i necessari rinvii al "regolamento locale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"; nel testo che segue tali rimandi sono rubricati sotto: "nello specifico si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene xxx"

il testo contiene anche i necessari aggiornamenti derivati da:

Tavolo Energia Ambiente
Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale 15 luglio 2005
Assessorato all'Ambiente – Settore Energia

Il testo contiene i necessari collegamenti ed aggiornamenti fissati dalla REGIONE LOMBARDIA con propria
LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N. 12
Legge per il governo del territorio
ed in particolare:

Art. 28. (Regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio comunale **disciplina**, in conformità alla presente legge, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

a) le modalità di **compilazione dei progetti** di opere edilizie, nonché i **termini e le modalità** per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
b) le modalità di compilazione dei **progetti di sistemazione delle aree libere** da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
c) le modalità per il conseguimento del **certificato di agibilità**;
d) le **modalità** per l'esecuzione degli **interventi provvisionali** di cantiere, in relazione alla necessità di **tutelare la pubblica incolumità** e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
e) la **vigilanza sull'esecuzione dei lavori**, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
f) la **manutenzione e il decoro** degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
g) l'**apposizione e la conservazione** dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
h) le **norme igieniche** di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene.

2. Il regolamento edilizio **non** può contenere **norme** di carattere **urbanistico** che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 29. (Procedura di approvazione del regolamento edilizio)

1. Il regolamento edilizio è adottato e approvato dal Consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1 *(adozione di GM)*, 2 *(deposito 15gg+pubbl)*, 3 *(oss. +15 gg.)*e 4 *(entro 30 gg. approva)* dell'articolo 14 e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente; il parere deve essere reso entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
revisione 2008

Ambito di applicazione del Regolamento Edilizio Comunale:

1. Il presente regolamento trova applicazione su tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni d'uso dei terreni, dei fabbricati e dei manufatti.
Le presenti norme, in unione con le norme, le leggi ed i regolamenti statali e regionali fissano i principali parametri di riferimento per le destinazioni d'uso più comuni; per le destinazioni d'uso particolari o specialistiche si deve far riferimento alla legislazione ed alla normazione - statale o regionale - che regolano le varie materie e al capitolo IX del *"regolamento locale di igiene tipo - aggiornamento titolo III, capitoli I, II, III, IV e IX - manuale tecnico"* che qui si intende recepito nella versione in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

2. Il presente Regolamento assorbe, per quanto di competenza, i Regolamenti Comunali di
- "Polizia Urbana per il decoro e la sicurezza dei cittadini" (relativamente al titolo II)

e di
- "Tutela del patrimonio arboreo".

TITOLO I
Norme PROCEDURALI

CAPO I
L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1
Provvedimenti abilitativi - denuncia di inizio attività - dichiarazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica

1. Sono legittimati a presentare domanda di:
- provvedimento abilitativo (permesso di costruire o atto equipollente),
- la denuncia di inizio attività (D.I.A.),
- ad attivare la procedura relativa alla realizzazione di opere interne,
- a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi,

i seguenti soggetti:
a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
d) il rappresentante volontario del proprietario formalmente nominato per l'occasione quale rappresentante legale;
e) il rappresentante legale del proprietario;
f) il titolare di diritto di superficie;
g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
h) l'enfiteuta;
i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato e dietro presentazione dello stesso titolo;
m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
q) colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice e colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C., allegando il relati-

vo titolo;
r) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali, allegando il relativo titolo.

2. dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica

2.1. Ogni cittadino può richiedere all'Amministrazione comunale dichiarazioni urbanistiche e certificati di destinazione urbanistica per i terreni ed i manufatti esistenti entro il territorio comunale.

2.2. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici e programmatori vigenti o adottati.

2.3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

2.4. Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali sono previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni ma non per quanto attiene ai dati planovolumetrici specifici, che devono essere oggetto di separata verificazione sulla scorta di dati concreti di progetto.

2.5. La domanda di certificazione urbanistica deve essere corredata, a cure e spese del richiedente, da estratti catastali aggiornati ed estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo assolutamente non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

Articolo 2
Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede la legislazione statale o regionale regolante la materia, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

2. In attuazione alle vigenti disposizioni, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi vigenti all'atto di presentazione di ogni singola istanza, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3
Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano, così come delimitato dagli strumenti urbanistici comunali.

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari nel rispetto delle percentuali di cui al comma 3.

3. Ai sensi e per gli effetti dall'art. 12 della L.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Anche in questo caso la progettazione urbanistica riguarda l'intero ambito perimetrato dallo strumento d pianificazione. Si applicano, a tutela dei proprietari eventualmente non aderenti, i disposti normativi sui comparti edilizi nel testo vigente alla data di presentazione del piano esecutivo, salvaguardando sia l'interesse della comunità ad una corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche sia gli interessi dei privati che non debbono essere lesi nei loro diritti edificatori; tali diritti vengono concretizzati nelle quote millesimali di partecipazione, valutate, queste, sulla scorta dei rilievi e delle confinazioni eseguite in fase di rilievo planoaltimetrico preventivo, incrociandoli con i dati catastali più aggiornati. La progettazione del piano attuativo fa ricorso, in questi casi, anche alla suddivisione degli interventi progettati in ambiti operativi, in unità di intervento, in comparti, etc. che possano favorire, anche per fasi successive, la realizzazione degli interventi previsti.

Articolo 4
Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5
Domanda di permesso di costruire o di atto equipollente

1. La domanda di permesso di costruire, ovvero di atto equipollente, indirizzata all'Ufficio tecnico comunale, deve essere redatta sugli appositi moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, ed essere corredata dal progetto dell'intervento riprodotto su tipi riducibili in formato UNI A4, dagli atti e dagli elaborati prescritti per i singoli tipi di intervento e deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
b) codice fiscale del richiedente;
c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e soprelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Articolo 6
Voltura, annullamento del permesso di costruire, varianti in corso d'opera. Interventi non ultimati

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire o dell'atto equipollente, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire o l'atto equipollente sia intestato agli stessi.

2. Il successore o l'avente causa presenta all'Ufficio tecnico comunale la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o atto equipollente.

3. La voltura del permesso di costruire o dell'atto equipollente è ammessa purché non comporti una utilizzazione frazionata nel tempo dell'atto abilitativo, i cui termini temporali originali di validità restano invariati.

4. Il permesso di costruire o l'atto equipollente viene annullato quando risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero, dati della domanda, della documentazione o del progetto.

5. Le varianti in corso d'opera, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi per i quali, ai sensi del presente Regolamento e delle disposizioni regionali e/o statali vigenti al momento, è richiesto esplicito provvedimento, possono essere attuate previo esperimento delle procedure previste al momento della concretizzazione dell'evento.

6. Sugli edifici non soggetti a particolari vincoli, conformi agli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti edilizi vigenti, non in contrasto con quelli adottati e nel rispetto delle normative statali, regionali e locali vigenti all'atto della variazione, le varianti in corso d'opera alle opere iniziate possono essere eseguite sotto la diretta responsabilità del committente, del direttore e dell'assuntore dei lavori.

7. Per la definizione di "varianti essenziali" si applicano i disposti statali e regionali in vigore all'atto della presentazione della pratica edilizia o dei sopralluoghi disposti dall'Autorità competente.

8. In ogni caso, a determinare la condizione di variazione concorrono gli elementi ed i criteri fissati a livello regionale in attuazione dell'articolo 31 del T.U. 380/01 in materia di abusivismo edilizio.

9. Il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al deposito degli atti progettuali dai quali risultino i manufatti così come effettivamente realizzati ed iscritti a catasto.

10. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti ultimata nel termine stabilito dall'atto di permesso di costruire, l'intervento per l'esecuzione delle parti e delle opere residue è subordinato alla presentazione di nuova istanza. L'intervento è classificato come l'intervento originario, salvo che tali completamenti non siano riferiti a intonaci, rivestimenti e tinteggiature interne ed esterne, posa di infissi interni ed esterni, posa di pavimentazioni esterne, arredi fissi e modeste opere murarie per la creazione di nicchie, muretti, armadi a muro, posa di apparecchi igienici, opere tutte che vengono equiparate ad "opere di manutenzione ordinaria" e per le quali si applicano le relative disposizioni.

Articolo 7
Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio tecnico comunale, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
b) codice fiscale del richiedente;
c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3. Nella relazione il professionista deve descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, al vigente regolamento edilizio e non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; deve altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. che comprende anche l'obbligatorietà della consegna della scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata.

4. All'atto della presentazione debbono essere uniti tutti gli elaborati grafici prescritti dal presente Regolamento.

Articolo 8
Procedimento per le opere interne

1. I procedimenti per la realizzazione delle opere interne sono i medesimi previsti agli articoli precedenti, in relazione alla tipologia di intervento.

Articolo 9
Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi delle disposizioni vigenti in merito alla tutela dei beni storici, monumentali ed ambientali, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
b) codice fiscale del richiedente;
c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal decreto legislativo 22/01/2004, n.42);
f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi nazio-

nali e dei parchi regionali;
g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi come da decreto legislativo 22/01/2004, n.42, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10
Richiesta di certificati di agibilità

1. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata a norma dell'art. 24 della L. 380/2001 e s.m.i., parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale all'emanazione del provvedimento finale o dal suo Delegato.

2. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 11
Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire o degli atti equipollenti, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come dagli specifici moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 12
Permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 11.

2. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire o dell'atto equipollente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. Della chiusura della pratica viene data comunicazione scritta al Proprietario richiedente.

3. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 13
Atto equipollente al permesso di costruire

1. A corredo delle domande di atto equipollente al permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dal precedente art. 12.

Articolo 14
Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso dei singoli manufatti o di parte di essi debbono essere congruenti con quelle ammesse dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi.

2. E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, nei modi, nelle forme e con le limitazioni previste dalla legislazione statale, dalla normativa regionale, dalla strumentazione urbanistica comunale e dal presente regolamento, nella versione in vigore all'atto della mutazione. Le modifiche della destinazione d'uso di ogni singolo vano debbono comunque rispettare le norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

4. Sono fatte salve le prescrizioni statali e regionali vigenti al momento della presentazione dell'istanza in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni storici e culturali.

5. Le possibilità di mutamento nella destinazione d'uso di immobili ed aree è fissata dagli strumenti urbanistici comunali e dalle relative norme.
I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che siano disponibili le superfici parcheggio private e/o, se del caso, ad uso pubblico, necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento e delle normative vigenti all'atto di ogni singola richiesta, rispetto alla nuova destinazione d'uso.

6. In ogni caso quando, dalla documentazione d'ufficio o dalle verifiche periodiche, emerga che il mutamento della destinazione d'uso comporta un aggravio nella dotazione alle infrastrutture ed ai parcheggi pubblici e privati, si dovrà procedere, con apposito atto, alla dimostrazione di aver provveduto al reperimento, almeno, dei relativi posti auto nelle quantità e nelle forme previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune o alla monetizzazione nei modi e nelle forme previste.

7. La domanda o la comunicazione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo mutamento con le norme di legge, degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti. Le modifiche della destinazione d'uso debbono comunque rispettare le norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

Articolo 15
Certificati di agibilità su immobili soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze relative ad immobili oggetto di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nelle disposizioni regionali vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 16
Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:

a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cimiteriale, di rispetto stradale, etc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;

f) luogo e data di presentazione della domanda nonchè sottoscrizione del richiedente e del progettista.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Articolo 17
Piani attuativi

1. I piani esecutivi di iniziativa privata debbono essere corredati con i documenti prescritti dalle disposizioni regionali in vigore all'atto della presentazione delle istanze.

2. Gli elaborati necessari per redigere la pianificazione esecutiva di dettaglio devono essere sottoscritti dagli aventi titolo, così come specificato ai precedenti articoli.

3. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal progettista.
Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio dei permessi di costruire. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dei permessi di costruire e dei relativi allegati.
L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:
- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

4. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire o dagli atti ad esso allegati.

5. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

6. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto all'Autorità comunale competente dal titolare del permesso di costruire e dagli interessati.
I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.
In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisionali poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.
Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 18
Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, possono essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme vigenti all'atto della presentazione della certificazione e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 19
Asseverazione

1. Al fine di verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti in materia al momento della presentazione dell'atto stesso, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure, i firmatari debbono dare dimostrazione degli elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante puntuale descrizione delle opere e dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 20
Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire o di atto equipollente o di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, al Protocollo Comunale corredata della documentazione prevista.

2. Una copia dell'elenco viene trattenuta dagli Uffici mentre la seconda, debitamente timbrata, viene restituita al Richiedente con l'indicazione:
- del protocollo d'ingresso;
- delle comunicazioni di cui al successivo art. 21.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

3. Il successivo esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso delle domande.

4. L'Ufficio tecnico ha facoltà di istituire registri di protocollo interni - differenti dal protocollo generale del Comune - sui quali registrare:

- le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, comprese le dichiarazioni di inizio attività,
- le domande dirette all'approvazione di piani attuativi,
- le domande relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Gli Uffici provvedono, ai sensi di legge, alla verifica della documentazione presentata richiedendo in forma scritta le integrazioni necessarie.

Articolo 21
Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione di ogni singola istanza, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento con l'indicazione del relatore responsabile.

2. Il responsabile del procedimento è definito sulla base dei Regolamenti interni del Comune.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 22
Denuncia di inizio attività

1. Nel termine fissati dalle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ogni singola dichiarazione e, comunque, entro il termine massimo di 30 giorni dalla presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni ovvero a produrre le necessarie integrazioni.

Articolo 23
Comunicazione relativa alle opere interne

1. L'istruttoria relativa ad opere interne è quella già prevista per il Permesso di costruire o per l'atto equipollente.

Articolo 24
Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dal presente regolamento, e calcolato il contributo relativo, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.

2. Ottenuto il parere della Commissione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta all'Ufficio tecnico comunale per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

3. Qualora la Commissione non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al responsabile dell'Ufficio tecnico comunale competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:
   - a - il nominativo ed il domicilio del richiedente,
   - b - il nominativo ed il domicilio del progettista,
   - c - l'individuazione catastale, la disciplina urbanistica, i vincoli, la superficie reale, la presenza delle urbanizzazioni, etc. dell'area oggetto di intervento,
   - d - gli elaborati presentati,
   - e - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti,
   - f - la qualificazione tecnico-giuridica e la descrizione dell'intervento richiesto,
   - g - la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

5. In caso di parere negativo, la relazione deve mettere in rilievo con puntualità le difformità del progetto rispetto alle norme urbanistico-edilizie ovvero la mancanza di pareri superiori obbligatori ovvero gli elementi negativi in questi evidenziati.

6. La relazione deve concludersi con la formulazione di una motivata proposta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

7. Se l'istanza non é soggetta al parere della Commissione per il Paesaggio, il Responsabile del procedimento predispone la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

8. Tenuto conto dei vari pareri acquisiti, la relazione finale può contenere anche la prescrizione della presentazione di elaborati corretti o aggiornati, al fine di procedere alla corretta ed inequivoca individuazione degli interventi assentiti. Detti elaborati vengono acquisiti agli atti e allegati ai documenti originari, venendo a far parte dell'intero pro-

cedimento.

9. Nel caso di interventi entro ambiti soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ciascuna istanza, alla relazione finale deve essere allegata la valutazione paesaggistica relativa.

Articolo 25
Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.

2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

3. Durante l'esame e la verificazione delle misure di accertamento il Responsabile provvede alle verifiche di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità ed in particolare:

a - l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale,
b - la non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici,
c - la regolarità dell'intervento,
d - la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
e - la completezza della documentazione presentata,
f - i titoli di proprietà in base ai quali é presentata la dichiarazione,
g - l'abilitazione del progettista.

4. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:
a - all'invio di apposita comunicazione,
b - alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

Articolo 26
Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è definita dalle disposizioni vigenti all'atto di ogni singola richiesta e, comunque, deve essere conclusa entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

2. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione prevista dal presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 3; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
- predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- chiede, quando necessario, al Presidente di convocare la Commissione, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione.

Articolo 27
Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine fissato dalle disposizioni vigenti in materia alla data di presentazione di ogni singola istanza e, comunque, nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, unitamente alla documentazione di cui al presente regolamento.

2. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di

presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

5. Al fine di ridurre i tempi di istruttoria della pratica, l'Ufficio tecnico, nei modi e nelle forme di legge e così come previsto ai successivi articoli, può convocare la Conferenza dei Sevizi.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 28
Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi e degli oneri, laddove previsto, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di permesso di costruire o dell'atto equipollente si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.37, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuto.

3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, motivando il diniego in modo congruo e dettagliato, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di norme dello strumento urbanistico a cui si fa riferimento.

5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 29
Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza o di atto equipollente.

2. L'istanza si intende accolta, salva diversa esplicita disposizione di legge vigente all'atto di emanazione del provvedimento, qualora il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale non si pronunci nel termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di o atto equipollente, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza o di atto equipollente sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37.

Articolo 30
Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

2. Se ed in quanto richiesto dalle disposizioni in materia vigenti alla data di trasmissione, copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento richiesto e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo, se ed in quanto dovuti.

Articolo 31
Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione dell'Autorità comunale deputata dalle disposizioni di legge vigenti alla data di presentazione del piano attuativo nei termini fissati dalle disposizioni vigenti in materia all'atto della presentazione dell'istanza e, comunque, entro 90 giorni dalla data di presentazione al Comune, con le limitazioni e le eccezioni di cui alle leggi statali e regionali regolanti la materia in vigore all'atto della presentazione del piano stesso.

2. La deliberazione di adozione è depositata, nei modi, forme e tempi di Legge, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri, l'Organo deputato, nel termine previsto dalle disposizioni di legge vigenti alla data di adozione, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 32
Provvedimento relativo al permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
   a- la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
   b- le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di costruzione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
   c- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire o dell'atto equipollente e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
   d- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
   e- gli estremi della richiesta di costruzione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
   f- gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
   g- la data del parere della Commissione per il Paesaggio, se ed in quanto previsto;
   h- l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se dovuti;
   i- la motivazione;
   l- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
   m- la data e la sottoscrizione da parte del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale avente titolo per l'emanazione del provvedimento;
   n- il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

Articolo 33
Termine di inizio e ultimazione dei lavori - interruzione dei lavori - lavori non ultimati

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dal precedente art. 32 e, comunque, entro un anno dalla data della notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire ed ultimate entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire.

2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà dell'intestatario del permesso di costruire o dell'atto equipollente (dissesto finanziario del titolare del permesso di costruire e/o dell'impresa costruttrice, gravi turbative del mercato finanziario, scioperi di settore, carenza di materie prime, ritardi della Pubblica Amministrazione nella realizzazione dei servizi necessari e posti in capo alla stessa, morte del titolare dell'atto amministrativo, etc.) siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

3. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima

dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi delle leggi regolanti la materia.

4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla eventuale comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, degli iter di approvazione superiori.

5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

6. Il titolare di permesso di costruire o di atto equipollente deve presentare, all'Ufficio tecnico comunale, la denuncia di inizio lavori mediante apposita comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 10 giorni dall'apertura del cantiere.

7. Dell'avvenuta ultimazione delle opere deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 20 giorni dalla chiusura del cantiere.
Quando le opere non fossero ultimate entro i termini di scadenza dell'atto originario, il proprietario e/o l'avente titolo deve richiedere nuovo atto formale per le parti di costruzione non ultimate.

8. L'Ufficio tecnico comunale competente all'emanazione del provvedimento finale, nei termini di legge, dispone i sopralluoghi necessari per la constatazione delle opere effettivamente eseguite e di quelle da eseguire.

9. Obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori: in caso di interruzione dei lavori debbono essere poste in essere le cautele necessarie alla tutela dei cittadini e dei luoghi di lavoro secondo le disposizioni in materia di sicurezza vigenti in materia.

10. interventi non ultimati:

10.1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro interezza, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove indicate nel progetto assentito.

10.2. La mancata realizzazione anche di parti delle opere progettate comporta:
- l'incameramento delle fidejussioni legate al permesso di costruire,
- l'impossibilità al rilascio del certificato di agibilità.

10.3. Ove il termine per l'ultimazione dei lavori fosse decorso, il titolare dell'atto originario o l'avente titolo sono tenuti alla presentazione di una nuova richiesta di permesso di costruire per le parti non realizzate.

Articolo 34
Atti equipollenti al permesso di costruire

1. L' atto equipollente al permesso di costruire deve contenere:
a- le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
b- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
c- gli estremi della richiesta di costruzione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
d- la motivazione;
e- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
f- il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono stabilite in analogia a quanto previsto per il Permesso di costruire.

Articolo 35
Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Il certificato di agibilità abilita agli usi assentiti in sede progettuale.

Articolo 36
Libretto d'uso e di manutenzione

1. Secondo i disposti delle leggi statali e regionali, l'Amministrazione comunale può fissare i casi in cui debba essere predisposto il "libretto d'uso e di manutenzione" di un immobile.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 37
Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o dell'atto equipollente o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di costruzione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti relativamente all'onerosità del permesso di costruire, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

3. Nel caso di ritardati pagamenti degli importi di cui al precedente comma si applicano i disposti sui ritardati pagamenti degli oneri di urbanizzazione nei modi e nelle forme fissati dalla disposizioni vigenti all'atto del previsto pagamento.

Articolo 38
Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi e, in ogni caso, una volta corrisposti, se ed in quanto dovuti, i contributi concessori.

2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 39
Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dalle disposizioni relative all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali vigenti all'atto della presentazione delle istanze, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

CAPO III
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 40
Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi delle disposizioni vigenti alla data di indizione della stessa.

2. Per il suo funzionamento si applicano le disposizioni vigenti all'atto di convocazione della stessa.

Articolo 41
Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali e regionali vigenti alla data di indizione.

Sezione II - Sportello unico
§ 1 - Sportello unico per le attività edilizie nel settore produttivo

Articolo 42
Ambito di applicazione

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati nei settori produttivi, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti alla data della presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 43
Definizione di impianti produttivi a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
- non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989 e successive modificazioni ed integrazioni);
- non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128 e successive modificazioni ed integrazioni);
- non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934 e successive modificazioni ed integrazioni).

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

Articolo 44
Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire o degli atti equipollenti, dei permessi e/o delle autorizzazioni comunali.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello garantisce a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 45
Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. Per gli impianti e i depositi nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, depositi da realizzare lungo le rive di fiumi o canali, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti nonché nelle ipotesi comportanti necessità di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda all'Ufficio tecnico comunale, il quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

2. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione dell'istanza, per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura

di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e statutarie vigenti alla data di presentazione dell'istanza.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, quando possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

7. Salva diversa disposizione definita dalla normativa statale o regionale vigente all'atto di presentazione dell'istanza, il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 46
Procedimento mediante autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria (ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. che comprende anche l'obbligatorietà della consegna della scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata) e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

2. L'Ufficio tecnico comunale, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.

7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di 90 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in

conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare all'Ufficio tecnico comunale l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire in forma esplicita, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 47
Verifica autocertificazioni

1. L'Ufficio tecnico comunale accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte ai sensi del precedente art. 46, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

2. La verifica riguarda inoltre:
- la prevenzione degli incendi;
- la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di persone e cose;
- l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- le emissioni inquinanti in atmosfera;
- le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
- l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- le industrie qualificate come insalubri;
- le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 46, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 48
Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

2. Al collaudo partecipano i tecnici dell'Ufficio tecnico comunale il quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede all'Ufficio tecnico comunale di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze all'Ufficio tecnico comunale. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni indicate in sede di autorizzazione.

4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. L'Ufficio tecnico comunale, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa, e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia

Articolo 49
Sportello unico per l'edilizia

1. I commi seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione dello specifico "sportello unico" disposta con specifici atti.

2. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire riferito

ad attività non produttive.

3. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire. Alla struttura comunale di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello garantisce l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

4. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

5. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

6. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

7. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.

8. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.

9. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 50
Parere preventivo

1. Il proprietario di un immobile o l'avente titolo ha facoltà di richiedere un esame preventivo dell'intervento soggetto a permesso di costruire al fine di verificare:
   - la conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o adottato;
   - il tipo di atto necessario per l'intervento proposto;
   - l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto.

2. L'esame preventivo viene effettuato a seguito della presentazione di un pre-progetto avente i seguenti contenuti:
   - descrizione del tipo di intervento e della qualità dello stesso in relazione all'ambiente;
   - destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
   - la verifica degli indici planovolumetrici rispetto allo strumento urbanistico comunale;
   - tavola planovolumetrica schematica contenente le principali indicazioni di localizzazione, ingombro planimetrico ed altezza del nuovo manufatto; le tavole devono essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano, le loro destinazioni d'uso ed il rispettivo rapporto aeroilluminante. Almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani nonché gli eventuali vespai aerati presenti e le loro altezze. Nel caso di soffitti inclinati devono essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti.
   - soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
   - schemi di accesso e allacciamento alla viabilità;
   - valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;
   - dichiarazioni impegnative sul rispetto dei contenuti del Regolamento Comunale d'Igiene edilizia nonché autodichiarazione con la scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata.

3. Qualora il pre-progetto riguardi insediamenti produttivi, esso deve essere accompagnato da descrizione del ciclo di lavorazione previsto, nonché da relazione schematica indicante i mezzi e le modalità con cui si intende provvedere al contenimento delle varie forme di inquinamento e all'eliminazione dei presumibili residui inquinanti. Le informazioni potranno essere considerate complete quando verranno compilati in ogni loro parte i modelli relativi eventualmente predisposti dagli Enti preposti alla tutela ambientale e sanitaria.

4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione per il Paesaggio per un esame preliminare.

5. La Commissione, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

6. La comunicazione, se l'esito del parere è positivo, non dà comunque titolo al rilascio del prescritto permesso di costruire, per il quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti dal presente Regolamento.

7. Nel caso in cui la Commissione abbia espresso parere preventivo favorevole, la stessa non è chiamata ad esprimersi successivamente in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo quando questo, all'esame della struttura competente, risulti conforme al progetto preliminare ed alle prescrizioni eventualmente fissate in sede di esame preventivo.

Articolo 51
Indicazioni interpretative

1. Ogni cittadino può chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Alla domanda, debitamente formulata ed indirizzata al Sindaco, viene data risposta scritta entro e non oltre 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

3. Le indicazioni sono fornite dall'Amministrazione comunale tenendo conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

4. Il contenuto della risposta comunale ha riferimento alla disciplina in essere al momento del suo invio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale potrà emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPO IV
L’accesso ai documenti

Articolo 52
Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell’attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune nei modi e nelle forme stabilite dalle leggi statali, regionali e dallo specifico regolamento comunale nei modi e nelle forme in vigore all'atto di ogni singola richiesta.

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 53
Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalle corrispondenti disposizioni statali e regionali vigenti al momento di avvio della procedura.

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

3. Si applicano, inoltre, le disposizioni contenute entro:
- le Norme dei piani urbanistici comunali,
- il presente Regolamento edilizio,
- il Regolamento Comunale d'Igiene edilizia,
- le norme tecniche di attuazione dei singoli piani attuativi, queste ultime limitatamente alla parte di territorio oggetto di pianificazione di dettaglio.

Articolo 54
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia nella formulazione vigente all'atto dell'accertamento.

2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 55
Avvio del procedimento sanzionatorio

1. Il responsabile del procedimento (o dell’istruttoria) provvede, a mente delle disposizioni statali e regionali vigenti al momento dell'avvio della procedura, a comunicare all’interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l’avvio del procedimento sanzionatorio.

2. In tale comunicazione devono essere indicate:
a) le generalità del responsabile dell’istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
b) l’unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
c) la persona legittimata ad assumere l’atto finale;
d) l’indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell’istruttoria.

3. I cittadini che ritengono di essere stati lesi nei loro diritti possono iniziare, in qualsiasi momento, un'azione di tutela nei confronti dei terzi.

4. Quando il procedimento fosse avviato dall'Amministrazione comunale, la procedura è la seguente:
a - comunicazione all'/agli interessato/i dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa

e della persona responsabile del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. L'/gli interessato/i hanno facoltà di rivolgersi a detta struttura ai fini dell'accesso agli atti nonché di presentare scritti difensivi o memorie nei termini indicati nella comunicazione.
Quando sia possibile individuare parti controinteressate cui comunicare l'avvio del procedimento il responsabile provvede all'invio di nota informativa;

b - durante la fase istruttoria il responsabile del procedimento valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, determina il tipo di sanzione da applicare, acquisisce, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni, relazionando le valutazioni e le determinazioni effettuate al responsabile del provvedimento finale.

Articolo 56
Fase i*struttoria*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 57
Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

a) generalità del trasgressore;
b) tipo di illecito accertato;
c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 58
Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 59
Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dal T.U. 380/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

Titolo II
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 60
Commissione

1. La **Commissione per il Paesaggio** è un organo consultivo, essa è regolata mediante specifico regolamento approvato dal Comune.

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente Urbano - disciplina - decoro - pubblicità

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 61
Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi etc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi etc., nonchè alle condizioni di luce;
b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
c) sviluppo più o meno rapido;
d) caratteristiche dell'apparato radicale;
e) resistenza all'inquinamento;
f) rilevanza estetica.

3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal strumento urbanistico comunale.

5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal strumento urbanistico comunale.

6. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata è vietata l'impermeabilizzazione del terreno.

11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi limitati.

12. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

13. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli occorre attenersi alle seguenti prescrizioni, salve diverse e più vincolanti prescrizioni degli strumenti urbanistici:

a- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da copertura drenante;
b- la densità delle alberature non dovrà essere, di norma, inferiore ad una pianta ogni 5,00 mq. di aree a verde o di un albero ogni 3,00 ml. se disposti a filare .

Per l'ombreggiamento dei posti auto è suggerito l'utilizzo di pergole ricoperte da rampicanti.

14. Nella realizzazione di tutte le aree verdi previste è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

15. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 2,00 per essenze a grande sviluppo, m. 1,50 per essenze a sviluppo medio e contenuto. Tali valori possono essere ridotti del 30% se la superficie pavimentata all'intorno è parzialmente permeabile (es. cubetti di porfido su letto di sabbia).

16. Gli alberi nelle aree di cantiere devono essere adeguatamente protetti:

- da recinzioni per le masse vegetali,
- da opere provvisionali per le piante isolate.

Le recinzioni devono corrispondere alla proiezione al suolo dei rami esterni ed essere alte almeno m. 1,30 da terra.

17. In presenza di essenze arboree in viali, parchi, giardini o spazi verdi, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Articolo 62
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive, nel rispetto del contesto urbano, che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. Salva diversa disposizione contenuta entro studi di dettaglio opportunamente approvati dal Consiglio Comunale, i materiali e le modalità costruttive degli spazi esterni devono riprendere - per forma e colore - gli elementi tipici del contesto urbano, consolidando soluzioni che hanno definito l'immagine storicamente acquisita.

4. In ogni caso i materiali di finitura saranno conformati in modo tale da assicurare il transito dei mezzi veicolari, rispondere alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, garantire il rispetto dei requisiti minimi riferiti all'usura ed alla manutenibilità.

5. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali si deve procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici. Questi, ogni volta sia tecnicamente possibile, debbono essere alloggiati entro cunicoli carrabili ma ispezionabili, posizionati - preferibilmente - sotto i marciapiedi e rispondenti alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

Articolo 63
Insegne e mezzi pubblicitari - insegne, mostre e cartelli pubblicitari - tipologia delle insegne - tende e protezioni solari - targhe e bacheche

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, oggetti o sistemi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; essi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
Le istanze, corredate dagli elaborati opportuni fissati dal presente Regolamento, sono esaminate dall'Autorità comunale la quale, entro 20 giorni deve concedere il nulla osta ovvero suggerire quali parti debbano essere modificate, integrate o eliminate affinchè venga assicurato il decoro cittadino e, per le parti scritte, non siano usate locuzioni improprie o errate.

4. insegne, mostre e cartelli pubblicitari

4.1. Su tutto il territorio comunale, la posa di insegne, mostre, cartelli pubblicitari, tende da sole ed accessori complementari, targhe, bacheche é regolato dalle presenti norme.

4.2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal vigente strumento urbanistico generale, su tutti gli edifici e manufatti é consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici.
La Commissione per il Paesaggio può valutare e motivatamente giustificare altri sistemi di posa che, comunque, non rechino alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.

4.3. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di Legge e per ambiti di particolare rilevanza storico-ambientale, può determinare speciali cautele nella posa, indicando determinate tipologie e fissando uno specifico regolamento attuativo.

4.4. La posa di altre insegne, cartelli, mostre e/o bacheche entro proprietà private inedificate, oltre che dalle presenti norme, é regolata dal Codice della Strada, dal suo Regolamento d'attuazione, dalle norme specifiche emanate dall'Ente gestore della strada sulla quale si affacciano i terreni entro cui posare detti manufatti e dallo specifico Regolamento comunale sulla pubblicità.

5. La tipologia delle insegne, le modalità di posa e di manutenzione e tutti gli argomenti correlati sono fissati da apposito Regolamento di Polizia Locale.

Articolo 64
Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione. E' fatto divieto installare detti manufatti o manufatti simili al di fuori dalle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale.

2. Foggia e colori dei manufatti debbono essere consoni all'ambiente antropizzato entro il quale si collocano. Il relativo progetto deve specificatamente individuare i singoli componenti così da consentire alla Commissione per il Paesaggio una completa valutazione.

3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

4. I manufatti devono essere realizzati con materiali idonei per robustezza, stabilità, igienicità e manutenibilità. E' vietato l'impiego di materiali di recupero o di materiali facilmente deperibili.

5. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, devono essere dotati di vespaio aerato, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene. In altri casi le prescrizioni igienico sanitarie sono valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

Articolo 65
Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle disposizioni vigenti relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi viene definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico gene-

rale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.
In ogni caso essa non può essere inferiore a mt. 1,50.

3. L'attrezzatura può essere realizzata su un solo lato della via.

4. Gli attraversamenti ed i passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

5. Non sono ammesse fessure coperte da griglie ed altri manufatti aventi larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

6. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

7. Per quanto attiene al dislivello massimo rispetto al piano carrabile, la pendenza massima e la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale si applicano integralmente le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche vigenti al momento della realizzazione.

8. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso di realizzazione di queste infrastrutture da parte dei proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano gli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Articolo 66
Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,80; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

3. I progetti esecutivi determineranno altresì gli eventuali spazi a verde opportunamente piantumati da realizzarsi lateralmente.

Articolo 67
Spazi porticati

1. I disposti del presente punto si applicano, in aggiunta a quanto prescritto specificatamente per "portici e gallerie", ai porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, ad esclusione degli edifici compresi nelle aree storiche o di impianto antico, come delimitate dallo strumento urbanistico generale vigente.

2. I porticati di cui al presente punto devono avere altezza non superiore ai m 4.50, rapporto altezza/larghezza pari ad un massimo di 1 su 1. Gli stessi non devono avere altezza media inferiore a 2,10 mt. ed altezza minima inferiore a mt. 1,80.

3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati con apposite apparecchiature approvate dall'Amministrazione Comunale. Resta a carico del privato l'onere della manutenzione.

5. I vani retrostanti o latistanti ai porticati, quando agibili o abitabili, debbono verificare i disposti in materia di aeroilluminazione ai sensi del Regolamento comunale d'igiene, nel testo in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 68
Occupazione degli spazi pubblici

1. Si applicano i disposti contenuti nel Regolamento di Polizia locale approvato dal Comune.

Articolo 69
Disciplina d'uso del sottosuolo

1. Gli spazi di sottosuolo, in relazione alla proprietà del soprassuolo, possono essere impiegati per finalità pubbliche sia di uso collettivo sia di utilizzazione privata, quali elementi di complementarietà con gli spazi di superficie, con l'esclusione dell'utilizzo per attività che prevedano la permanenza di persone e, comunque, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene degli ambienti confinati, nonché di igiene e sicurezza del lavoro.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo devono essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità e rispondere alle prescrizioni statali e regionali vigenti all'atto della loro progettazione.

Articolo 70
Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; esse debbono essere studiate e realizzate in modo da non alterare i caratteri ambientali.

2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. In particolare é vietata la posa di pali, sostegni e paline lungo spazi pubblici aventi una dimensione trasversale inferiore a cm 120. Quando lo spazio di uso collettivo destinato alla mobilità avesse dimensioni pari o inferiori a cm 120 si deve ricorrere all'impiego di mensole; in tal caso si applicano i disposti di cui agli articoli precedente regolanti targhe, insegne e manufatti analoghi.

3. Sia gli interventi privati che quelli di iniziativa pubblica debbono essere condotti in modo tale da procedere al progressivo mascheramento delle reti sia mediante interramento che mediante canalizzazioni realizzate entro i manufatti principali.

Articolo 71
Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi fuori o entro terra, debbono avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici; nonché essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
Essi sono quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatai, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
La creazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. I volumi tecnici come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas realizzati fuori terra devono armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi in cui devono inserirsi, fatto salvo il rispetto delle norme in materia antincendio, di protezione dalle radiazioni non ionizzanti e di quelle in materia di emissione di rumore.

2. Gli accessi a detti servizi e i sistemi di chiusura debbono risultare congrui, per colore, materiale, foggia e finitura con il manufatto principale e con l'intero ambito di riferimento.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata alla emissione di provvedimento favorevole esplicito.

4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel strumento urbanistico comunale.

5. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interne all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al presente regolamento ed ai suoi allegati, fatto salvo quanto previsto dalle norme dello strumento urbanistico generale per le zone di interesse storico-monumentale.

6. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

Articolo 72
Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono e debbono essere mantenute a cura e spese della proprietà.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupaie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, subordinando gli interventi alle prescrizioni sul decoro di cui ai precedenti articoli ed alle seguenti condizioni:

a- che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamenti d'igiene edilizia;
b- siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
c- che siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
d- che siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
e- che venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
f- che vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

4. Nel caso di accertata pericolosità potrà essere ordinato l'intervento immediato di ripristino; in caso di inerzia della proprietà il Comune interviene in danno dell'inadempiente.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 73
Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel

rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L’accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.

4. La piattaforma deve essere non inferiore a:

a- per edifici o aree residenziali:	ml. 2,50 * 4,00
b- per edifici o aree terziarie:	ml. 2,50 * 7,50
c- per edifici o aree produttive:	ml. 2,50 * 10,00

Al fine di garantire il decoro cittadino, l'Ufficio Tecnico - tenendo conto delle situazioni in essere, delle sezioni stradali esistenti e di progetto - può assegnare allineamenti diversi ai manufatti di cui al presente comma, fatte salve, in ogni caso, le dimensioni minime sopra indicate.

5. Le piattaforme possono essere ricavate sia entro che fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio.

6. Quando le piattaforme fossero ricavate fuori dallo spazio recintato é consentito che, nelle ore notturne o nei periodi di prolungata chiusura dell'edificio principale, sia realizzato una bussola posta a filo della recinzione principale.

7. L’uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima fissata dal Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione nel testo vigente all'atto della presentazione dell'istanza.

8. Nel caso di accessi carrai da aprirsi in edifici a cortina, o in caso di riforma di quelli esistenti, é consentita l'installazione di un contro portone, "bussola", a filo facciata al fine di mantenere le caratteristiche dell'ambiente edificato. In tal caso, però, deve essere realizzata una protezione interna (cancello, sbarre, etc.) in posizione tale da consentire, a bussola aperta, lo stazionamento di un veicolo fermo.
Le dimensioni degli androni carrai debbono rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

10. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

Articolo 74
Strade private

1. Tutte le strade che non rientrino tra quelle pubbliche sono considerate spazi interni privati a tutti gli effetti.
Pertanto, sono definite:

- a- strade pubbliche:
  - - quelle di proprietà di enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi;
  - - quelle anche non in proprietà di enti territoriali ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano perciò utilizzate abitualmente dalla generalità dei cittadini appartenenti al Comune;
- b- strade private:
  - - quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso del/dei proprietari.

2. Tutte le strade private esistenti sono considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano e la loro manutenzione e cura è a carico dei privati aventi causa.

3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a- alla pavimentazione;
- b- alla manutenzione e pulizia;
- c- all’apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all’efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

4. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

5. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.4,75. Devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere:

a- larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia,
b- larghezza minima di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00,
c- se "cieche", devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Articolo 75
Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio. L'allacciamento deve, comunque, avvenire con le modalità e le caratteristiche descritte nel Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto di presentazione dell'istanza di allacciamento.

2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 76
Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

3. L'installazione di antenne per telecomunicazioni deve rispettare le norme che regolano in modo specifico la materia.

4. Nei casi di nuova costruzione, al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni. Nei modi e nelle forme di legge, vengono favoriti i sistemi di recupero ed utilizzazione delle acqua piovane.

Articolo 77
Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare l'intorno ambientale.

3. In assenza di specifiche indicazioni contenute nelle norme degli strumenti urbanistici comunali o dei suoi strumenti attuativi, su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a- con muro pieno;

b- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
c- con reti e siepi;
d- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:
a- di filo spinato,
b- di lamiere o pannelli ciechi recuperati, di qualunque materiale.

5. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione degli strumenti urbanistici comunali o di piani attuativi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

6. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione.
La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni devono essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.
Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza.
Il calibro stradale da utilizzare è quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.

7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.

10. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
a- non avere altezza superiore a m 2.00, da misurarsi:
a1- su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale,
a2- su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;
b- su fronte strada: presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie;
c- il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m 0.50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m 0.65 dal piano stradale;
d- è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi rispettanti le medesime altezze; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.

11. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, valutate le pre-esistenze, l'Autorità può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico-morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livello ed i materiali di finitura. In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.

12. Recinzioni in zone agricole
Fatte salve più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, nelle zone omogenee "E" sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni o per la protezione di nuovi impianti arborei o allevamenti animali.
In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.

12.1. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:
a- avere altezza non superiore a m 1,20
b- essere realizzate:
- mediante posa di siepi e di cortine verdi,
- in staccionata in legno;
c. è fatto divieto d'uso:
- di grigliati metallici comunque conformati,

- di reti metalliche a maglia fitta,
- di filo spinato,
- di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale,
- di pannelli, sia pieni che trasparenti, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato,
- di murature, comunque realizzate, di tipo continuo.

Sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.

12.2. Relativamente alla morfologia dei manufatti debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a- le aperture (cancelli ed accessi) debbono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno. E' fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.;

b- le staccionate debbono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;

c- le siepi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca;

d- é consentita le creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona.

12.3. Le protezioni autorizzate non debbono, in alcun modo, ostacolare:
- i movimenti degli animali di piccola taglia,
- il corretto deflusso delle acque superficiali.

12.4. Gli accessi carrai aprentisi nelle recinzioni, oltre a rispettare le indicazioni morfologiche di cui ai punti precedenti, devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".

13. Recinzioni in piani esecutivi
Nelle lottizzazioni e, comunque, all'interno di piani attuativi le recinzioni devono avere carattere di omogeneità. Le caratteristiche del manufatto debbono essere fissate in sede di adozione della pianificazione di dettaglio e debbono essere riportate nei conseguenti atti anche se intervengono tra privati.

14. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.
Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

Articolo 78
Spazi inedificati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro da parte di enti o dei soggetti proprietari, prevedendo, in particolare, sfalci atti ad eliminare piante infestanti a forte impatto sulla salute pubblica (e.g. ambrosia, etc.), secondo le cadenze stabilite con ordinanza dall'Autorità competente.

2. Per le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso si applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

5. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.

Articolo 79
Sistemazioni esterne ai fabbricati - edifici accessori - impianti sportivi ad uso privato - tutela del verde - muri di sostegno

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del pro-

getto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.

4. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e macerie. Sugli spazi liberi é vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che entro le zone produttive e unicamente previa autorizzazione in funzione dell'attività esercitata.

5. edifici accessori

5.1. Il presente comma disciplina gli edifici accessori non destinati al ricovero di autoveicoli.
E' ammessa, verificati i limiti di copertura fissati dallo strumento urbanistico e, comunque, con superficie coperta non superiore a mq 9.00, la costruzione di edifici accessori anche staccati dal corpo di fabbrica principale di cui costituiscono pertinenza.

5.2. Essi non sono edificabili lungo vie e spazi pubblici o di uso pubblico.

5.3. Possono essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

5.4. L'altezza massima fuori terra non deve superare i m 2.50, misurata all'estradosso del manto della copertura. Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto. Salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posto immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.
Gli edifici accessori posti a confine non possono essere interessati da sovrastante terrazzo o piano praticabile, fatta eccezione per interventi previsti entro un progetto unitario compilato dalle diverse proprietà interessate dalla linea di confine.

5.5. E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto. E' vietato impiegare prefabbricati in cls. o lamiera metallica.

5.6. Quando gli edifici accessori vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con i box auto o con altri elementi architettonici (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.

5.7. Nelle zone considerate quali "centri storici" "o "antichi" ed "agricoli" la realizzazione degli edifici accessori é subordinata alle prescrizioni estetico-morfologico-ambientali fissate dalle norme dello strumento urbanistico comunale.

5.8. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario, con le modalità prescritte dal presente Regolamento.

6. impianti sportivi ad uso privato

6.1. Salvo che nelle zone in cui esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi, la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, piscine, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e di accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale.

6.2. La possibilità di realizzazione di questi manufatti è regolata dallo strumento urbanistico comunale.

6.3. Entro le zone destinate alla tutela del patrimonio verde (comunque classificato) sia di uso pubblico che privato le Norme del strumento urbanistico comunale dettano le relative prescrizioni particolari.

6.4. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività.

6.5. Fatte salve le disposizioni di norme contenute nel Codice civile e di altri regolamenti locali, tali impianti, se scoperti, non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini; essi, in tal caso, non concorrono alla determinazione degli

indici urbanistici.
Devono, in ogni caso, essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.

6.6. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie o piazze pubblici o di uso pubblico ma devono distare da questi almeno mt 5.00.

7. tutela del verde
Sulle aree private si applicano i disposti di cui al successivo art. 110.

8. fossi e canali

8.1. Per fossi e canali si applicano le disposizioni relative contenute nel Codice Civile.

8.2. Le rive debbono essere mantenute dal proprietario del terreno finitimo al quale compete il taglio di siepi, arbusti ed alberi che dovessero impedire il corretto defluire delle acque.

8.3. Salva diversa prescrizione dell'Autorità di controllo, é fatto divieto costruire, sia in alveo che sulle sponde, manufatti ed ostacoli fissi che impediscano il corretto scorrimento delle acque ed il loro naturale spagliamento.
E' fatto divieto, salva superiore disposizione e/o autorizzazione, posare paratie, griglie, deviatori e quant'altro possa alterare il naturale deflusso delle acque.

8.4. Eventuali opere di scavalcamento di fossi e canali debbono essere preventivamente autorizzati e debbono avere forma e dimensione tale da non costituire ostacolo. Essi debbono avere, in ogni caso, le dimensioni minime necessarie a sopperire alla necessità di scavalcamento.

8.5. La manutenzione periodica, le spese di rifacimento e di eventuale modifica per rendere l'opera idonea sia dal punto di vista idraulico che funzionale restano a carico del proprietario del/i terreno/i finitimi. In caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente di tutela provvede, nei modi e nelle forme di legge, alla manutenzione e/o alla demolizione, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

9. sanzioni

9.1. L'inosservanza della normativa di cui al precedente comma 8 comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente permessi; nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene è prevista l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato della specie arborea - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa.

9.2. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale é autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando le spese sostenute ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia e di tutela del verde.

10. muri di sostegno

10.1. I terreni naturali debbono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre. Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellatura comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.

10.2. In tal caso i muri per il sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m 2.00 misurata rispetto alla quota originaria del terreno.
Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni ", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.

10.3. Di norma i muri di sostegno debbo essere realizzati con "muri verdi" opportunamente completati con arbusti e apparato erbaceo. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica la faccia vista dei muri di sostegno può essere realizzata a vista (calcestruzzo, in laterizio) o con rivestimento lapideo, il muro così realizzato deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico.

10.4. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno debbono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi. Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

10.5. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

Articolo 80
Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo ambientale e/o monumentale o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi di tutela archeologica, monumentale o ambientale.

2. Nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale, l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche,
- le lapidi,
- i cartelli per segnalazioni stradali,
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.,
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi, di pronto soccorso e delle farmacie,
- i cartelli segnalatori dei servizi di interesse pubblico o collettivo,
- gli orologi elettrici,
- i sostegni per i fili conduttori elettrici,
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici,
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

3. Le apparecchiature e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

4. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone; gli stessi non debbono impedire la vista dei manufatti già in sito e non debbono costituire motivi di disordine e di inquinamento visivo.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale o all'Ente interessato, che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Articolo 81
Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a tre metri, comunque non inferiore a m 1.50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme a quello in uso presso l'Amministrazione ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, assegnando gg. 5 per l'esecuzione delle opere; è fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

CAPO II
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 82
Decoro delle costruzioni

1. Le opere di nuova costruzione, di ricostruzione o qualsiasi opera di riforma dei manufatti esistenti concorrono alla definizione dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture rispondenti alle buone regole dell'arte, resistenti agli agenti atmosferici.

4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, etc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nel pieno rispetto delle norme degli strumenti urbanistici comunali o dei piani attuativi. E' fatto obbligo al proprietario garantire la corretta manutenzione dei manufatti affinchè non si inducano danni a terze persone e sia assicurato il decoro cittadino; l'Amministrazione, in caso di inerzia del cittadino, invita lo stesso - assegnando un congruo lasso di tempo - a procedere alle riparazioni, all'eliminazione delle parti indecorose o pericolanti applicando i disposti di cui ai successivi commi 8 e 9, nonché i disposti di cui agli articoli 108 e seguenti del presente Regolamento.

5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonchè la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere. Sulle facciate poste sulle vie o spazi pubblici o da queste visibili è fatto divieto installare, anche per periodi limitati, elementi o componenti di impianti (quali condizionatori, estrattori d'aria, etc.).

6. Il progetto edilizio deve altresì riportare, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, verrà imposta ai proprietari la loro sistemazione.

8. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

9. In aggiunta alle prescrizioni di cui al presente articolo, su tutto il territorio comunale trovano applicazione, per quanto di competenza, le norme e le disposizioni ricomprese entro il "Regolamento di Polizia urbana" nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta.

Articolo 83
Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle Norme dello strumento urbanistico comunale, dal Codice Civile e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo *(Richiesta e consegna dei punti fissi)*, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti provvedendo ad una valutazione complessiva della zona urbanistica di riferimento, al fronte già edificato, dei coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale, dai piani esecutivi e dal presente Regolamento.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle pre-esistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che i manufatti secondari e pertinenziali. Il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro il strumento urbanistico comunale, redigere profili regolatori che considerino i dati planoaltimetrici di ciascuna via sia esistente che di progetto, definendo i criteri di allineamento dei fabbricati ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma tota-

le degli edifici e delle recinzioni.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 84
Spazi conseguenti ad arretramenti

1. Quando un nuovo edificio dovesse sorgere più arretrato rispetto ai fili di allineamento prescritti o quando, data la conformazione dei siti e dei manufatti pre esistenti non fosse possibile determinare un filo di allineamento univoco, la nuova progettazione deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico introducendo soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

2. In tali situazioni può essere disposta la realizzazione di quinte architettoniche o di manufatti decorativi a parziale mascheramento e con funzioni di raccordo per giungere ad un'armonica composizione con gli spazi pubblici e tra i singoli fabbricati privati. Il provvedimento finale deve contenere l'esplicita motivazione.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione.

Articolo 85
Prospetti su spazi pubblici

1. Le norme dello strumento urbanistico comunale disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Articolo 86
Ombre portate

1. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

2. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti relativi alle "ombre portate" verso edifici terzi, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

Articolo 87
Sporgenze e aggetti

1. E' fatto divieto, agli edifici, di invadere, anche con le fondazioni, il suolo pubblico.

2. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.
Nelle nuove costruzioni o nelle opere di riforma che comportino un diverso assetto degli orizzontamenti interni, le porte, gelosie, persiane, sportelli e chiusure di ogni tipo che si aprono verso l'esterno, sono vietati fino ad un'altezza di m. 4,00, misurati a partire dal piano di spiccato di marciapiede. Diverse prescrizioni possono essere dettate dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani attuativi.
Si applicano i disposti di cui al precedente articolo 85.

3. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o

comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.

4. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi aggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

5. Per ciò che riguarda le sporgenze e gli aggetti su spazi pubblici provvisti di marciapiede di profondità minima di ml 0.90, valgono le seguenti norme:
- fino ad un'altezza di ml 2.00: sporto massimo m 0.10;
- per altezze da ml 2.01 a ml 4.50: sporto massimo m 0.60;
- altezze oltre i ml 4.50: sporto massimo m 1.50.

La formazione di sporgenze, aggetti, balconi e manufatti complementari sporgenti più di ml. 1,20 rispetto alla facciata comporta la riduzione della superficie aeroilluminante delle eventuali aperture sottostanti.

6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

7. Negli edifici esistenti, oggetto di opere di restauro e/o di ristrutturazione, balconi e sporti, se mantenuti lungo le vie e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, non possono essere in alcun modo ampliati per sporgenza, lunghezza e numero, rispetto alle preesistenze.

8. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 88
Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

3. La realizzazione di portici al piano terra dei fabbricati ai fini della regolazione dell'irraggiamento solare, previa dimostrazione con apposita documentazione, viene incentivata con l'esclusione del volume del portico dal calcolo della volumetria totale.

Articolo 89
Disciplina del colore

1. Con separati atti il Comune definisce le cartelle dei colori da impiegarsi nelle nuove costruzioni e nella riforma integrale degli edifici esistenti.

2. L'Amministrazione comunale può redigere specifici "piani del colore" riferiti a complessi, isolati, singole vie o piazze.

3. Dall'entrata in vigore di queste prescrizioni é fatto obbligo attenersi a dette disposizioni anche nel caso di interventi di straordinaria manutenzione delle facciate poste lungo le vie pubbliche o da queste visibili.

4. L'approvazione degli atti di cui al 1 e 2 comma del presente articolo avviene con le stesse procedure di approvazione del presente regolamento.

5. I singoli piani attuativi possono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie. Dette prescrizioni hanno valore limitatamente alla porzione di territorio interessata.

6. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

7. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, etc. esistenti sulle facciate.

8. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, etc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di

significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Specificazioni e ulteriori prescrizioni possono essere contenute in specifici piani attuativi o di dettaglio.

9. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; sulle parti di facciata ove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte adiacenti e circostanti.

10. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso o in contrasto cromatico con l'intorno, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.

11. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata é oggetto di specifico atto autorizzativo, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico-ambientali dell'insieme.
A tal fine il proprietario, o comunque avente causa, é tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino

a- i colori,
b- i materiali,
c- le eventuali policromie,
d- le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti,

che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.

12. L'Ufficio tecnico comunale competente all'emanazione del provvedimento finale, sentita eventualmente la Commissione per il Paesaggio - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto delle cartelle colori e delle cartelle dei materiali - se ed in quando in uso nel Comune.

Articolo 90
Disciplina dell'uso dei materiali di finitura e requisiti estetici degli edifici

1. L'impiego dei vari materiali di finitura deve tenere in debito conto le tradizioni locali, le tipologie e le tecnologie specifiche di ogni sito affinché, pur nel rispetto della libertà progettuale riconosciuta ad ogni singola opera, il quadro urbano di riferimento risulti consono e congruente.

2. Nel caso di interventi su manufatti inseriti in cortine edilizie é fatto obbligo integrare gli elaborati progettuali con elementi riferiti ai fabbricati ed alle opere latistanti al fine di procedere alla verifica della congruità della nuova opera rispetto alle pre-esistenze.

3. Tutti i fabbricati, nonché i manufatti comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono presentare caratteristiche architettonico-formali tali da essere armonizzati con il contesto architettonico ed urbanistico in cui sono inseriti.

4. L'armonizzazione deve, soprattutto, essere ricercata attraverso la creazioni di volumi che consentano di mantenere o creare determinati inquadramenti urbanistico-ambientali.

5. Per le parti di fabbricato emergenti rispetto a fabbricati confinanti e destinati a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere curato il risvolto architettonico della facciata in modo tale da evitare frontespizi ciechi e nudi. E' consentita, nei limiti e nel rispetto delle specifiche indicazioni che regolano la materia, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari su frontespizi nudi purché il manufatto posto in opera sia asportabile e risponda alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

6. E' fatto divieto di costruire latrine, ripostigli e simili, nonché posare condutture di scarico o di stufe, macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, sporgenti su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o su spazi privati comuni (corti e cortili). Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando sporti e manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Articolo 91
Disciplina del verde su aree private - monumenti naturali - implementazione del verde

1. Su tutto il territorio comunale trova applicazione il Regolamento del verde approvato con appositi atti dal Comune.

2. monumenti naturali
2.1. L'Amministrazione procede alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale (piante plus), può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

2.2. La classificazione a "monumento naturale " di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate la destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

3. implementazione del verde

a- Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

b- L'uso di rampicanti a foglia caduta sulle facciate esposte a est e a ovest è perseguito in quanto consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' buona norma che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

c- Dove possibile si ricorra alla formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

d- Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), deve portare al miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e del drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 92
Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni - interventi urgenti

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti.

3. In caso di inerzia l'Amministrazione intima ai proprietari l'esecuzione di detti interventi, fissandone i termini temporali e previa richiesta, se necessario, di permesso di costruire.

4. Ove il proprietario non provveda nei termini prefissati, l'Amministrazione può procedere in danno del proprietario stesso.

5. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni accedendo ai siti, previa comunicazione consegnata alla proprietà almeno 5 gg. prima, salvi i casi di pericolo imminente.

7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

7.1. Nei casi di cui al presente articolo - fatte salve le prescrizioni dei precedenti titoli ed articoli in relazione ai singoli interventi - nel caso di pericolo imminente il proprietario e/o l'assuntore dei lavori deve procedere alla immediata comunicazione dalla quale risulterà il sito, il problema evidenziato, il cognome ed il nome del proprietario, la data e l'ora della segnalazione.

7.2. E' obbligo del proprietario far seguire, nel più breve tempo possibile - comunque entro le 48 ore dall'avverarsi del fatto - una dichiarazione asseverata, a firma di professionista abilitato, allegando alla stessa gli elaborati fotografici e grafici sufficienti ad illustrare compiutamente la situazione, le problematiche urgenti e le opere provvisionali che si sono poste in essere o che si intende porre in sito.

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 93
norme generali delle costruzioni

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo tale che, nel loro complesso ed in ogni loro parte, siano confortevoli, funzionali, salubri e sicure. Si applicano, in ogni caso, i disposti di cui alla Parte II, Capo V, del testo unico n. 380/03 e successive modificazioni ed integrazioni e i disposti di cui al Regolamento d'Igiene.

Articolo 94
Qualità dell'aria negli spazi confinati - Ventilazione naturale

1. I parametri di salubrità dell'aria sono da riferirsi a quelli delle zone residenziali e sono definiti dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

a- Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costituitivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

b- Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

c- L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupati o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

c1) sviluppo di gas tossici,
c2) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolose,
c3) emissioni di radiazione pericolose,
c4) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
c5) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi,
c6) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

2. Quando l'Amministrazione, rileva una variazione ai parametri di cui al precedente punto 2. ordina la chiusura immediata dell'ambiente inquinato e il blocco delle attività che hanno prodotto detta variazione.

Articolo 95
Ventilazione attivata

1. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati giuste le disposizioni del regolamento d'igiene comunale.

Articolo 96
Illuminazione naturale - Orientamento del manufatto - nuovi manufatti

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione è opportuno che siano posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

2. A tale qualità debbono tendere gli interventi progettuali, perseguendo, inoltre, l'obiettivo del risparmio energetico. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

3. Nel caso di ambienti aventi profondità superiore a ml. 6,00 si applicano i disposti del Regolamento Comunale d'Igiene nella formulazione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

4. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 97
Illuminazione artificiale - Efficienza degli impianti di illuminazione artificiale - inquinamento luminoso

a. norme generali

1. In alternativa e ad integrazione all'uso della luce naturale é consentito l'uso della illuminazione artificiale con le cautele già contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene.

2. E' consentito l'impiego di tecnologie di illuminazione particolari che tengano conto dell'uso effettivo dei singoli spazi ai sensi e nei limiti stabiliti dal Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

3. E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

4. Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

5 L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

6. Per gli edifici pubblici, per quelli a destinazione terziaria e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, etc. .

7. In particolare:
a- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni) è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
b- per gli edifici del terziario e pubblici è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, etc.).

b. inquinamento luminoso

8. Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, i corpi illuminanti debbono essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali.

9. Su tutto il territorio comunale è vietato installare corpi illuminanti rivolti verso il cielo; le medesime prescrizioni si applicano a corpi illuminanti rotanti i quali debbono disporre di sistemi automatici di blocco, di orientamento e di brandeggio.

10. Facciate o manufatti verticali non possono essere illuminati con sistemi puntati dal basso verso l'alto, salvo che non siano previsti ed installasti sistemi di sagomatura che garantiscano, in ogni situazione, il centraggio corretto dei fasci luminosi.

11 In ogni caso si applicano le leggi e le disposizioni regionali vigenti tese a ridurre le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Articolo 98
Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

2. In alternativa il controllo del soleggiamento può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra

delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, etc.) devono essere congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (gli aggetti orizzontali debbono essere posizionati sulle facciate esposte a Sud e gli aggetti verticali sulle facciate esposte ad Est e a Ovest).

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 99
Comfort igrotermico -nuove costruzioni

1. Si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi in vigore sul contenimento dei consumi energetici. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

2. Nella progettazione delle nuove costruzioni devono essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili debbono rispondere ai requisiti del Regolamento d'Igiene.

3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

4. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,15 metri al secondo; in ogni caso la caratteristiche debbono risultare conformi a quanto stabilito dall'art. 3.4.45 del Regolamento locale d'igiene tipo.

5. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

6. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

7. Temperatura dell'aria interna

7.1. Il presente comma trova applicazione nelle costruzioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

7.2. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

7.3. Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 1039 e dei relativi regolamenti attuativi (D.P.R. 412/9340 e D.P.R. 551/9941).

7.4. Negli spazi chiusi per attività principale e secondaria, il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura minima dell'aria di 18°C ed essere regolato per mantenere una temperatura di 20°C, con tolleranza di + 2°C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364 e successive integrazioni.

7.5. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).

7.6. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

7.7. Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale, la temperatura dell’aria interna "ti" nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili): " ti > 4°C ".

7.8. Negli spazi chiusi di circolazione e di collegamento ad uso comune, la temperatura dell’aria interna, "ti", espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare: " ti > 7°C" .

8. Temperatura superficiale

8.1. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

8.2. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.
La temperatura superficiale, "i" (o "x", nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a ±3 °C rispetto alla temperatura ambiente.

9. Velocità e temperatura dell’aria

9.1. Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell’aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere.
A tal fine, la posizione di bocchette per l’immissione e estrazione dell’aria, ventilatori, uscite di ventil-convettori, e di altre sorgenti di flussi d’aria prodotti artificialmente, la velocità dell’aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

10. Umidità relativa

10.1. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

10.2. Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, "UR", espresso in %, nel periodo invernale deve essere: " 40% < UR < 60% " .
Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l’assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

10.3. Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, "UR", espresso in %, deve essere: " 30% < UR < 60% ".

10.4. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro dipendente, l’umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D.Lgs. n. 626/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 100
Comfort acustico

1. In tutto il territorio comunale si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi sull'abbattimento dei livelli inquinamento fonico ed aereo in vigore all'atto del rilascio del certificato di agibilità o di riuso.

2. I livelli ammissibili sono quelli fissati dal piano comunale per il contenimento del rumore o, in assenza, quelli fissati dalle disposizioni statali e regionali in vigore all'atto del rilascio del certificato di agibilità o di riuso.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 101
Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Le prescrizioni sono contenute nel Regolamento Comunale di Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della progettazione o della riforma dei manufatti.

Articolo 102
Cortili - cavedii - patii

1. Le prescrizioni sono contenute nel Regolamento Comunale di Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della progettazione o della riforma dei manufatti.

Articolo 103
Locali sottotetto - isolamento delle coperture

1. Le prescrizioni sono contenute nel Regolamento Comunale di Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della progettazione o della riforma dei manufatti.

Articolo 104
Spazi di cantinato e sotterraneo

1. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone é regolata dal Regolamento d'Igiene.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 105
Dotazione di servizi

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari é determinata in relazione al numero di utenti per ciascuna destinazione d'uso secondo le prescrizioni specifiche contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene edilizia nella versione in vigore all'atto della presentazione dell'istanza.

2. In caso di unità ambientali pubbliche o di uso pubblico o aperte al pubblico o con destinazioni d'uso del settore secondario o terziario debbono essere previsti servizi igienici in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

3. In caso di unità immobiliari con destinazioni d'uso del settore secondario e terziario debbono essere previsti spazi spogliatoi separati dai servizi igienici e servizi igienici riservati ai soli visitatori in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

4. Si applicano, in ogni caso, le disposizione relative agli utenti portatori di handicap.

5. Le presenti norme si applicano alle nuove costruzioni e, in caso di riforma globale, agli edifici pre-esistenti.

Articolo 106
Spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno delle singole unità immobiliari al servizio degli utenti con la sola esclusione degli immobili entro cui si svolgono attività di produzione o attività che, per loro caratteristica intrinseca, contrastano o possono creare pericolo per la salubrità degli ambienti.

Articolo 107
Flessibilità distributiva

1. E' consentito che, nell'arco di esistenza di una unità immobiliare, siano introdotte variazioni alla tipologia distributiva.

2. In caso di trasformazione distributiva di una unità ambientale, oltre a garantire la dotazione minimale dei servizi in relazione al Regolamento Comunale d'Igiene vigente al momento della nuova richiesta, le soluzioni progettuali proposte debbono introdurre migliorie eliminando incongruenze e superfetazioni.

3. Le modificazioni distributive non sono consentite entro gli immobili oggetto di specifico vincolo tipologico-monumentale. In tali casi deve essere ottenuto preventivo e specifico assenso dell'Autorità che ha imposto il vincolo.

Articolo 108
Flessibilità impiantistica

1. Al fine di consentire lo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, é consentita la realizzazione di controssoffitti e intercapedini verticali od orizzontali accessibili, purché non riducano l'altezza dei locali al di sotto dei limiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singolo intervento; in tal caso tali spazi non concorrono alla verifica del volume urbanistico.

Articolo 109
Accessibilità

1. Gli spazi di circolazione interna: scale, rampe, ascensori, androni, pianerottoli, ballatoi, etc. di un organismo costruttivo, comprendono i relativi spazi accessori e le attrezzature necessarie alla loro agibilità.

2. Le dotazioni, le dimensioni e le verifiche funzionali debbono essere derivate dall'analisi dei flussi di persone e di cose interessanti l'organismo.

3. In particolare sono da tenere presente:
- la ridotta mobilità di alcune categorie di utenti a causa dell'età, delle possibilità fisiologiche di locomozione, nonché dello stato di salute (bambini, handicappati, malati, anziani, etc.);
- la necessità di trasporti e movimenti di carichi ingombranti quali: mobili, elettrodomestici, merci varie, attrezzature di soccorso, etc..

Gli impianti, gli spazi di circolazione ed accessori devono rispondere, almeno, ai seguenti requisiti:

3.1. scale: in ogni edificio, anche destinato ad usi produttivi o terziari, devono predisporsi scale in ragione di una ogni 350 mq di superficie coperta o frazione di 350 mq.

3.2. ascensori :

a- per edifici ad uso produttivo o terziario in caso di superfici coperte superiori a mq. 350 e oltre i tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere, oltre ai normali ascensori, un distinto impianto di montacarichi;

- per edifici destinati ad uffici o attività terziario-direzionale, gli impianti ascensori devono essere calcolati in modo da garantire lo smaltimento della popolazione, nelle ore di punta, entro il limite massimo di 5'.

3.3. disimpegni e corridoi :

a- parti comuni: la larghezza minima di corridoi e passaggi non deve comunque essere inferiore a m 1.50;
b- alloggi: la dimensione minima per i corridoi lungo i quali si aprono porte è di m 1.20.

Sezione IV – Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Oltre all'applicazione della Direttiva 2002/91/CE ed alle disposizioni nazionali e regionali emanate in applicazione delle norme europee, su tutto il territorio comunale trovano applicazione le seguenti disposizioni.

Articolo 110
Valorizzazioni delle fonti energetiche - impieghi - obblighi

1. Su tutto il territorio comunale viene favorito l'impiego di fonti energetiche rinnovabili. Le relative disposizioni e le possibilità di incentivo al loro uso sono individuati al successivo Titolo V - Capo I.

2. Gli spazi necessari per la posa di impianti per fonti energetiche rinnovabili non concorrono né alla verifica della superficie coperta né a quella della volumetria massima consentita.

3. Per i nuovi edifici di uso terziario, commerciale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è obbligatoria l'installazione di impianti solari-termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitario.

Articolo 111
Contenimento dei consumi energetici - contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di contenere i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, nei nuovi impianti centralizzati o in quelli esistenti ma oggetto di riforma integrale sia favorita la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, al fine di garantire che la spesa energetica dell'immobile sia ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singola utenza.

2. L'applicazione della norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. In tali casi ogni unità abitativa deve disporre di propri sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico.
Per riforma integrale deve intendersi:

- a- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- b- interventi di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Articolo 112
Adozione di regolazioni termostatiche sui singoli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura delle singole unità immobiliari entro i limiti prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

2. Il dispositivo di regolazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1°C e presentare tempi di risposta "Tr ≤ 1 min." .

Articolo 113
Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. Quando il rispetto delle presenti disposizioni comporti un aumento degli spessori delle muratura perimetrali, ai soli fini volumetrici, le stesse vengono convenzionalmente definite con uno spessore virtuale di 30 cm., indipendentemente dal loro spessore effettivo. Si applicano, altresì le disposizioni regionali emanate in materia nel testo in vigore all'atto della presentazione dell'istanza.

3. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Articolo 114
Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

1. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono essere tali da garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità.

3. Entro gli edifici con una pluralità di utenze, al fine di contenere i consumi energetici, il consumo dell'acqua calda per uso igienico-sanitario deve essere contabilizzato singolarmente e la temperatura dell'acqua dovrà essere mantenuta entro un intervallo controllato.

4. In tutti i manufatti con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

a- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
b- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda,

per il calcolo della portata delle reti, si deve far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918253 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 successive modificazioni ed integrazioni e relativi decreti di applicazione.

5. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si devono rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e tale da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi; tra questi deve essere compresa un'apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e, comunque, ad almeno 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

6. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si devono applicare le seguenti disposizioni:

a- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde al fine di determinare la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
b- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
c- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Tutte le predette disposizioni debbono trovare preciso riscontro in idoneo progetto a firma di personale abilitato.

Articolo 115
Contenimento dei consumi idrici - contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. All'interno di manufatti e costruzioni che prevedono la presenza di più utenze, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio procedere alla contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo utente, favorendo la razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo si applica a tutti i manufatti di nuova costruzione; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento integrale della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

Articolo 116
Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo tale da garantire una buona evacuazione. Le modalità di smalti-

mento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia al fine di garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. In tutte le installazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti all'atto della presentazione dell'istanza. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

5. Tenuto conto che gli impianti di fitodepurazione non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a depuratori a fanghi attivi, tenuto conto che detti impianti comportano la creazione di aree a verde irrigue di aspetto piacevole nonchè la possibilità di riutilizzare acqua depurata, ricca di nutrienti, nelle zone indicate al comma 5 L'Amministrazione favorisce la loro attivazione attraverso appositi accordi di programma con gli operatorio e gli enti interessati.

Articolo 117
Contenimento dei consumi idrici - installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, l’adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche è obbligatoria.

2. L'installazione è obbligatoria in tutti i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
Per gli edifici esistenti l'obbligo decorre, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate apparecchiature di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
- a- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- b- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Articolo 118
Contenimento dei consumi idrici - alimentazione delle cassette di scarico con le acque bionde

1. Al fine di ottenere la riduzione del consumo di acqua potabile, è possibile l'utilizzazione di sistemi che consentano l’alimentazione delle cassette di scarico con "acque bionde" provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

Articolo 119
Acque meteoriche

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli altri spazi scoperti, di canali di gronda continui, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

2. Al fine di ottenere la riduzione del consumo di acqua potabile è favorito l’utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici. L'impiego delle acque meteoriche è regolato dal successivo articolo 147.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 120
Requisiti delle costruzioni - Materiali ecosostenibili

1. Ogni costruzione e manufatto deve rispondere alle disposizioni vigenti all'atto della costruzione in materia di stabilità dei suoli, delle strutture, di sicurezza, di manutenibilità e di durabilità.
Si applicano, in ogni caso i disposti di cui alla "parte II - normativa tecnica per l'edilizia" del Testo unico n. 380/03 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

3. Le Norme del piano urbanistico comunale possono prevedere particolari agevolazioni quando il titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente si impegni ad utilizzare materiali e finiture naturali o riciclabili (materiali eco-sostenibili), che richiedano un basso consumo di energia e determinino un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. La definizione dei materiali eco-sostenibili è contenuta nel successivo art. 173.

4. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

5. Le responsabilità della corretta applicazione delle previsioni di cui al comma 3 sono in capo al proprietario, al direttore dei lavori ed all'impresa. La mancata realizzazione comporta la concretizzazione di un abuso edilizio e, in quanto tale, formalizza l'applicazione delle sanzioni conseguenti.

Articolo 121
Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei punti fissi viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari, applicando le prescrizioni sugli "allineamenti" contenute nel presente Regolamento.

3. Della prescritta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. L'elaborato viene unito alla pratica edilizia e ne diviene parte inscindibile. Esso deve essere confermato, in modo esplicito, al termine dei lavori, riportando in modo definitivo il sito di collocazione della quota 0.00 definita.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 il Servizio competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente può procedere, con l'ausilio del Direttore dei lavori, alla individuazione degli stessi, redigendo apposito verbale che trasmette al Servizio competente.

5. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verificazione del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico-edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.

6. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione e picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

7. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione del Servizio competente. L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.

8. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

10. L'Amministrazione comunale - nei modo e nelle forme di legge vigenti al momento della verificazione - ha, in qualsiasi momento, facoltà di far eseguire visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al progetto.

Articolo 122
Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e dei contenuti del Permesso di costruire.
In caso di atti equipollenti al permesso di costruire, l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.

2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

5. Nei casi e con le modalità di Legge, i coordinatori per la progettazione e i coordinatori per l'esecuzione dei lavori debbono essere comunicati all'Autorità comunale.

6. Nei modi e nelle forme di Legge l'Amministrazione, anche con il tramite di Funzionari ed Enti dalla stessa individuati, può disporre visite di controllo dei cantieri al fine di verificare i sistemi di sicurezza ed i criteri posti alla base delle valutazioni dei rischi, provvedendo alle eventuali segnalazioni alle Autorità superiori in caso di violazioni.

Articolo 123
Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato "A3", con l'indicazione degli estremi del Permesso di costruire o dell'atto equipollente e dell'inizio lavori, del titolare di essa, del progettista, del nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di realizzazione, muniti del visto originale di approvazione, o copia autentica dei medesimi.

3. La mancata affissione della tabella di cui al precedente comma 1 comporta l'applicazione di sanzione amministrativa di importo determinato da apposito atto dell'Amministrazione.

Articolo 124
Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Fino all'emanazione di apposito regolamento comunale, su tutto il territorio comunale si applicano i seguenti disposti:

1. Qualora siano da occupare aree pubbliche o soggette a pubblico uso, il titolare di autorizzazione o permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi deve:

- a- richiedere che siano determinati:
  - a1- il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
  - a2- l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
  - a3- le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere;
- b- ottenere specifico permesso temporaneo indicando:
  - b1- il sedime pubblico da occupare,
  - b2- il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
- c- predisporre le opere provvisionali necessarie ad assicurare il pubblico transito,
- d- versare gli importi di garanzia per il corretto ripristino dei siti e dei manufatti pubblici.

2. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

3. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti

nelle parti fronteggianti vie e spazi pubblici.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale atto abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione secondo quanto fissato dall'art. 87.

6. Ultimati i lavori, le opere di sistemazione relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato.
La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziare.

7. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare o dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
In caso di inadempienza, le spese sostenute dal Comune, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento utilizzando, se del caso, le garanzie finanziarie; in difetto l'Amministrazione procederà in via forzosa recuperando integralmente le spese sostenute.

8. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

9. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

10. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 125
Sicurezza del cantiere

1. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità; essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificazione di collaudo rilasciato dalle competenti Autorità secondo le vigenti disposizione che regolano la materia; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con assoluto divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.

5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi devono o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisionali in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

6. Per l'accesso alla copertura per operazioni di modifica o manutenzione devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

a) apertura verticale:
- larghezza m. 0.70
- altezza m. 1.20

b) apertura orizzontale o inclinata:
- superficie minima mq. 0.50
- lato minimo di m. 0.70 o diametro non inferiore a m. 0.80.

Qualora esistente, anche l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata in relazione ai prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e in ogni caso dovrà avere superficie non inferiore a mq. 0.50. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui

è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura. L'anta dovrà essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato dei soggetto che la apre.

7. S'intendono per dispositivi di ancoraggio quegli elementi o serie di elementi che, fissati solidamente alla struttura della copertura, forniscono dei sicuri punti di ancoraggio ai dispositivi individuali di protezione contro le cadute dall'alto.
Tutti i nuovi fabbricati e tutte le coperture soggette a rifacimento completo devono essere dotate di tali dispositivi aventi le caratteristiche sottoindicate:

a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
b) siano chiaramente indicati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
c) il punto di accesso alla copertura sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
d) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica esplicativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto - Dispositivi di ancoraggio - Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti. L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti é a carico del proprietario dell'edificio e sarà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni dei fabbricante dei dispositivi.

8. Su tutto il territorio comunale l'Amministrazione Comunale - direttamente o attraverso il Personale dell'Autorità sanitaria preposta - provvede alle verifiche relative alla sicurezza delle costruzioni nei modi e nelle forme vigenti all'atto di ogni singola ispezione

9. In tutti i cantieri trovano applicazione i disposti di cui al D. Lgs. 494/96 e s.m.i. e di cui al capitolo III del Regolamento d'Igiene tipo.

Articolo 126
Demolizioni e scavi

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.

3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:

a- alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione,
b- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione,
c- all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati,
d- all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno,
e- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

4. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno per tutelare la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

5. In caso di richiesta di demolizione in presenza di manufatti contenenti fibre di amianto si applica quanto previsto dalla normativa vigente. .

6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela monumentale o ambientale è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

7. Nel caso di demolizione parziale, devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

8. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

9. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Autorità Comunale la quale detterà, di volta in volta le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità.
A dette prescrizioni é fatto obbligo di un immediato adempimento da parte del Proprietario e dell'Assuntore; in caso di inosservanza, salve le denuncie all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle legge vigenti al momento dell'infrazione, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno dell'inadempiente.

10. Per la difesa dalla polvere di applicano i disposti di cui al Regolamento d'Igiene.

11. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature, di paratie o consolidamenti del terreno devono essere previamente concordate le modalità di eventuale accesso alle proprietà, pubbliche o private, latistanti interessate dalle opere o dal cantiere; il titolare del permesso di costruire o dell'atto equipollente, prima dell'inizio di dette opere, consegna al Comune copia dell'accordo scritto intercorso tra le parti.

12. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Articolo 127
Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché agli Enti preposti i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

3. Nelle opere di demolizione devono essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

4. E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia indispensabile data la natura dell'opera, i materiali stessi, preventivamente inumiditi per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati mediante appositi condotti o con altri attrezzi idonei.
E' proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai manufatti.

5. In caso di assoluta necessità l'Amministrazione può concedere il "permesso temporaneo allo scarico" utilizzando gli spazi pubblici o di pubblico uso, previo pagamento di relativo corrispettivo e la sottoscrizione di atto impegnativo circa l'osservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento. Prima di dar luogo alla occupazione l'Assuntore, in contraddittorio con i Funzionari dell'Amministrazione, procede alla definizione dell'are pubblica da occupare, al fine di:

- a- determinare il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
- b- determinare il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
- c- l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico,
- d- le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo utile accordato, l'Assuntore deve presentare nuova domanda, pagando il relativo corrispettivo.

6. Nel caso previsto al precedente comma 5, il carico e lo scarico dei materiali di costruzione e di demolizione, dai mezzi di trasporto, deve essere fatto con la massima premura ed usando tutte le cautele necessarie al fine di evitare disturbi e molestie sia agli abitanti che alla circolazione.

7. Negli atti autorizzativi l'Amministrazione ha la facoltà di fissare gli orari di esecuzione delle opere.

8. Ultimate le opere, l'Assuntore dei lavori deve consegnare perfettamente pulita, ripristinata e sgombera l'area pubblica che venne rinchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

9. Il deposito cauzionale di cui al comma 5. non può essere rimborsato se non dopo che i Funzionari dell'Amministrazione abbiano constatata la perfetta rimessa in pristino di tutte le opere.
In caso contrario l'Amministrazione provvede in danno, incamerando in tutto o in parte il deposito cauzionale.
Quando i costi di ripristino dovessero superare l'importo della somma depositata, l'Amministrazione provvede alla fiscalizzazione a carico dell'Assuntore delle spese effettivamente liquidate.

Articolo 128
Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione all'Ufficio tecnico comunale che a sua volta, entro i 15 giorni successivi, richiede l'intervento degli stessi.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Qualsiasi opera da intraprendere su terreni sottoposti a vincolo archeologico deve essere preventivamente segnalata alla competente Soprintendenza; essa fissa le cautele necessarie, impartendo le opportune disposizioni.

4. Quando in fase di escavazione dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici, l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia all'autorità comunale competente agli Enti preposti.

Articolo 129
Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità, a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti all'atto della accertata ultimazione delle opere.

2. La comunicazione di fine dei lavori deve essere effettuata secondo modalità e tempi prescritti dal presente Regolamento e, in ogni caso, non oltre i termini previsti per l'ultimazione dal permesso di costruire o dell'atto equipollente.

3. La comunicazione di ultimazione delle opere ha allegate le richieste dichiarazioni di conformità dell'immobile e degli impianti relativi.

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Articolo 130
Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione.
Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, etc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera.
Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento.
Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari.
In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di standardizzazione ammessi e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e unificati, in particolare:
- a- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

4. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Articolo 131
Rappresentazione del contesto ambientale

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, illustrando le caratteristiche peculiari dei luoghi direttamente ed indirettamente interessati dalle opere.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latistanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 20 mt.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere i dati relativi all'immediato intorno e, precisamente:

a- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
b- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
c- alberature esistenti con l’indicazione delle relative essenze;
d- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d’uso, i materiali, le finiture, etc.;
e- presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, etc.) e relative servitù;
f- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell’area e del suo contesto.
g- scheda relativa agli eventuali vincoli igienico-sanitari, datata, timbrata e firmata.

Titolo IV
Norme FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del regolamento edilizio

Articolo 132
Durata - Entrata in vigore - Modifiche al regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha scadenza temporale.

2. Esso può essere variato ed integrato in qualsiasi momento nel rispetto delle norme procedurali in vigore all'atto della variazione.

3. In tale caso le varianti e/o integrazioni sono applicabili dal momento della loro entrata in vigore e, fino a quel momento, non si applicano le misure di salvaguardia.

4. L'adozione di nuove previsioni urbanistiche non fa decadere il presente Regolamento né lo modifica.

5. Le modificazioni e le integrazioni debbono essere effettuate in modo esplicito.

6. Il presente regolamento edilizio entra in vigore nei modi e nei tempi fissati dalla legislazione regionale in materia vigente nel momento di approvazione finale del Consiglio Comunale.

Articolo 133
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di trasparenza dei processi amministrativi così come previsti dalla legislazione di merito nella versione in vigore all'atto dell'assunzione della deliberazione di adozione.

CAPO II
Rapporti tra regolamento edilizio e le Norme del strumento urbanistico comunale

Articolo 134
Modifiche al regolamento edilizio e alle Norme del strumento urbanistico comunale

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti urbanistici comunali.
23. Il testo del Regolamento edilizio ha immediato vigore per quanto attiene alle norme di tipo edilizio mentre le Norme dello strumento urbanistico comunale continuano a trovare applicazione per quanto attiene alle destinazioni urbanistiche e di assetto del territorio.

3. Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale hanno prevalenza sui regolamenti per quanto attiene la normazione di carattere urbanistico e per quanto riguarda le definizioni degli interventi e dei parametri, le destinazioni d'uso o, più in genere, l'organizzazione generale o particolare del territorio.

Titolo V
Norme per il conseguimento degli obiettivo eco-sostenibili e miglioramento ambientale

CAPO I

Articolo 135
obiettivi di politica eco-sostenibile

1. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà privata, pubblica o adibiti ad uso pubblico il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è conseguito con il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di concessione.

2. Ambito di applicazione:
- a- la presente norma è valida per tutti i manufatti dotati di impianto di riscaldamento;
- b- per gli edifici esistenti il provvedimento si applica:
  - b1- in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento degli immobili residenziali o assimilabili;
  - b2- in caso di interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.

3. Orientamento del manufatto
A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione sono orientati come indicato dal precedente articolo 115. Il medesimo articolo indica le condizioni di miglior favore per i singoli ambienti.
Nelle nuove costruzioni è fatto obbligo l'utilizzo di vetrate termoisolanti, con intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.
Nel caso di edifici esistenti, quando è prevista un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, si provveda alla sostituzione degli stessi che si adegueranno ai valori di trasmittanza riportati nel presente regolamento.
Le facciate rivolte ad ovest possono anche risultare parzialmente schermate al fine di limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, fatte salve le prescrizioni inerenti i rapporti aeroilluminanti naturali.

4. Serre e sistemi solari passivi.
Sia nelle nuove costruzioni che nelle costruzioni esistenti è favorita la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.
Le serre possono essere realizzate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a- siano progettate in modo da integrarsi compositivamente nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b- sia dimostrata, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; le calcolazioni devono valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, relativamente a tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- c- siano realizzate con profili di adeguata resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con le specchiature trasparenti realizzate in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm o in materiali sintetici di caratteristiche equivalenti; il volume di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- d- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete cieca o trasparente che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- e- abbiano una profondità minima in funzione del raggiungimento degli obiettivi progettuali e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- f- i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g- il fattore medio di luce diurna "m", nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque "m ≥ 2 ";
- h- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- k- il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle sopracitate condizioni, sia stato approvato nei modi e nelle forme fissate dal presente Regolamento.

5. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

6. Impianti fotovoltaici
E' favorito l'utilizzo di impianti fotovoltaici e gli spazi necessari per la posa di detti impianti non concorrono né alla verifica della superficie coperta né a quella della volumetria massima consentita.

Articolo 136
Isolamento termico degli edifici

1. residenza
Nella progettazione dei i nuovi edifici, nelle opere di ristrutturazione e negli ampliamenti, deve essere particolarmente curato l'isolamento termico secondo le norme e le disposizioni vigenti all'atto di presentazione dell'istanza. Al fine dell'ottenimento dei valori prescritti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio così da rispettare, in contemporanea, tutti i valori massimi di trasmittanza termica "U"; in assenza di diverse e più restrittive disposizioni di legge, i valori sono così fissati:

elemento dell'involucro	Valori massimi di trasmittanza U = W/m2 K
Pareti esterne	0,37
Coperture (piane e a falde) su locali abitati	0,34
Basamenti su pilotis	0,37
Pareti e solette verso ambienti interni non riscaldati	0,70

Nel caso in cui la copertura sia a falda ed a diretto contatto con un ambiente abitato (sottotetto, mansarda, etc.) la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza della tabella, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
Se il rispetto delle disposizioni citate comporta un aumento degli spessori delle muratura perimetrali, ai soli fini volumetrici, le stesse vengono convenzionalmente definite con uno spessore virtuale di 30 cm., indipendentemente dal loro spessore effettivo.
Sono, in ogni caso, inderogabili le norme sulle distanza minime tra edifici e dai confini di proprietà.

Articolo 137
Prestazione dei serramenti

1. Nella progettazione dei i nuovi edifici, nelle opere di ristrutturazione e negli ampliamenti, i serramenti avranno una trasmittanza media definita secondo le norme e le disposizioni vigenti all'atto di presentazione dell'istanza. Al fine dell'ottenimento dei valori prescritti è obbligatorio intervenire:
- a- sulla parte vetrata
- b- sulla struttura del serramento (telaio e controtelaio)
- c- cassonetti e complementi vari.

In assenza di diverse e più restrittive disposizioni di legge, i valori non possono superare i 2,5 W/m2K.

2. I manufatti complementari (quali cassonetti di tapparelle, etc.) devono soddisfare i requisiti acustici di legge ed essere a tenuta d'aria.

Articolo 138
Materiali ecosostenibili

1. Quando nella costruzione o nelle riforma di manufatti esistenti si intendesse ricorrere a materiali e finiture naturali o riciclabili, essi risponderanno alle caratteristiche riportate entro il successivo art. 181.

2. Per gli edifici esistenti che intendono adeguarsi, in tutto o in parte, ai principi di ecostenibilità, il progetto, a seguito di una dettagliata analisi dei costi e dei benefici, farà ricorso ai materiali ed ai sistemi indicati e recupererà le tecnologie tradizionali, definendo puntualmente il livello ottimale e quello effettivamente raggiunto.

3. Linee e principi di sviluppo progettuale:
Gli interventi eco-sostenibili debbono essere realizzati secondo i seguenti principi:

- a- strutture verticali portanti: saranno in muratura ad elevato risparmio termico, ad elevata traspirabilità ed igroscopicità,
- b- strutture orizzontali portanti: verranno realizzate in legno o con materiali con elevate caratteristiche di igroscopicità e di isolamento;
- c- sistemi di copertura: saranno unicamente di tipo "ventilato" con orditura in legname o con materiale avente le medesime caratteristiche di leggerezza, lavorabilità, igroscopicità e coibenza termica;
- d- intonachi interni ed esterni, materiali vari di finitura (pitture, vernici, etc.): tutti i materiali saranno privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici; debbono essere realizzati su basi di calci, cere, olii, e resine naturali

tali da garantire un elevato grado di traspirazione;
e- materiali coibenti: saranno a base naturale, privi di trattamenti con materiali sintetici, altamente traspiranti, così da garantire l'impermeabilità all'umidità.

Articolo 139
tetti verdi

1. Al fine di ridurre gli effetti ambientali estivi generati da superfici riflettenti o che divengono accumulatori di calore e salvo che non sia diversamente disposto dalle norme sulla tutela ambientale e paesaggistica, viene incentivato il ricorso alla realizzazione di "tetti verdi" sia piani che inclinati sugli edifici produttivi e sugli edifici o i manufatti che hanno una superficie coperta superiore a mq. 800,00.

Articolo 140
ventilazione meccanica controllata

1. In tutti gli edifici è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico in grado di garantire:
a- per gli alloggi: un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,25 vol/h.
b- per manufatti aventi altre destinazioni d'uso: così come disciplinato dalla norma UNI 10339.

2. Allo scopo di ridurre il consumo energetico i sistemi di ricambio debbono essere dotati di apparecchiature per il recupero del calore o del freddo somministrato agli ambienti.

Articolo 141
certificazione energetica

1. Allo scopo di ottenere le agevolazioni fiscali o al fine di ottenere particolari benefici gli interventi edilizi ecosostenibili debbono ottenere la "certificazione energetica" nei modi e nelle forme fissate a livello nazionale o regionale all'atto della presentazione della pratica.

2. La certificazione viene richiesta a cura del proprietario o del costruttore all'atto della richiesta di abitabilità o agibilità e viene rilasciata dal Comune sulla scorta dei documenti preventivi e consuntivi presentati e in base agli accertamenti ed alle prove che venissero ritenute necessarie. Le spese sono a carico del richiedente.

3. Per ottenere l'Attestato di "Certificazione Energetica", il richiedente deve presentare:
a- la domanda redatta sugli appositi moduli predisposti dal Comune,
b- la scheda tecnica riassuntiva, elaborata da un tecnico abilitato, contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche edilizie ed impiantistiche del manufatto;
c- la documentazione tecnica che dimostri i dati riportati nella scheda tecnica riassuntiva e tutti i relativi calcoli energetici.

4. L'Amministrazione Comunale, direttamente o attraverso propri consulenti esterni, procede alla verifica di quanto dichiarato e rilascia l'Attestato di "Certificazione Energetica"; esso ha validità per 10 anni. Lo stesso è rinnovabile per altri 5 se il proprietario e il "terzo responsabile" producono una dichiarazione attestante che il manufatto edilizio e gli impianti hanno mantenuta inalterata la loro efficienza.

5. La procedura di certificazione prevede 7 categorie di consumo, da A a G:

categoria di consumo	fabbisogno energetico
Classe A	≤ 30 KwH/mq anno
Classe B	≤ 50 KwH/mq anno
Classe C	≤ 70 KwH/mq anno
Classe D	≤ 90 KwH/mq anno
Classe E	≤ 120 KwH/mq anno
Classe F	≤ 160 KwH/mq anno
Classe G	> 160 KwH/mq anno

6. Il fabbisogno energetico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica viene calcolato considerando il solo "riscaldamento" e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria; a questi vanno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre boclimatiche, muri di Trombe, etc.) ed i sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento, etc.).

7. L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno) rapportato alla "superficie utile" dell'edificio delle zone riscaldate.

8. Al fine di rendere esplicita la qualità energetica del manufatto, la "Targa energetica", indicante la categoria di appartenenza ottenuta con la "certificazione energetica", deve essere esposta esternamente all'edificio, in posizione visibile, al di sotto della targa indicante il numero civico.

9. La procedura di "Certificazione Energetica" è resa disponibile, su base volontaria, per tutti i manufatti, su richiesta del proprietario.

Articolo 142
Sistemi di produzione del calore

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, al fine di ridurre i consumi energetici ed aumentare l'efficienza energetica degli impianti è opportuno l'impiego di sistemi di produzione di calore ad "alto rendimento".

2. Nel caso di impiego di gas metano, i generatori di calore debbono avere almeno i seguenti rendimenti:

rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito di rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito di rendimento
70° C	≥91 + 1 log Pn	30° C	≥97 + 1 log Pn

3. Nel caso di impiego di gasolio, i generatori di calore debbono avere almeno i seguenti rendimenti:

rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito di rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito di rendimento
70° C	≥93 + 2 log Pn	50° C	≥89 + 3 log Pn

4. In alternativa agli impianti di cui sopra è possibile, quando ciò comporti il raggiungimento di migliori risultati di risparmio energetico, l'impiego di pompe di calore.

5. I limiti di cui ai commi 2 e 3 non si applicano nel caso in cui, avendone la disponibilità, i sistemi di produzione di calore del manufatto siano collegati a sistemi di teleriscaldamento di tipo pubblico o collettivo.

Articolo 143
regolazioni termostatiche sui singoli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è favorita l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locali che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i limiti prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti.

2. Qualora installato, il dispositivo sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta "Tr ≤ 1 min." .

3. La norma del comma precedente trova applicazione in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c- interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Articolo 144
Impianti solari-termici

1. Produzione di acqua calda
Per i nuovi edifici a qualsiasi uso destinati, la certificazione energetica è concessa quando l'impianto preveda l'installazione di impianti solari-termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari o di sistemi ed essi equiparabili.

2. L'impianto a pannelli solari-termici è dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato ed almeno il 50% del fabbisogno ad impianti tradizionali attivati.

3. Quando previsti, i pannelli solari o i sistemi di captazione devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

a- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
b- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non risultino visibili dal piano stradale sottostante e sia evitato l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file.

4. Per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento, alimentate a gas o ad acqua calda.
L'impiego di tali macchine è reso obbligatorio per gli edifici del terziario o residenziali collettivi nel caso di impianti con potenza superiore a 6,0 kW, e riguarda sia gli edifici di nuova costruzione sia gli esistenti qualora sia prevista l'installazione di un impianto di condizionamento estivo o la sostituzione di quello esistente.

Articolo 145
Sistemi alternativi di produzione

1. Nei soli casi di richiesta di applicazione del 1 comma dell'art. 142 del presente regolamento è necessaria la certificazione energetica volontaria per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili; salve migliori soluzioni specificatamente verificate con apposito progetto, i sistemi da impiegare nei singoli interventi sono così riassunti:

a- Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

a1- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
a2- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
a3- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
a4- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

b- Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:

b1- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
b2- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
b3- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
b4- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

c- Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:

c1- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
c2- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

d- Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:

d1- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
d2- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
d3- pannelli fotovoltaici (PV).

e- Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:
e1- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

2. Al di là dei sistemi sopraelencati, è facoltà del richiedente la certificazione dimostrare che l'impiego di altre tecnologie comporta ulteriori risparmi e migliora, complessivamente, gli impatti ambientali.

Articolo 146
Contenimento dei consumi idrici - alimentazione delle cassette di scarico con le acque bionde

1. Al fine di ottenere la riduzione del consumo di acqua potabile, è possibile l'utilizzazione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con "acque bionde" provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

2. Si definiscono acque bionde quelle acque recuperabili provenienti esclusivamente dagli scarichi di lavatrici e dalle apparecchiature (lavandini, docce e vasche da bagno) collocati in servizi igienici delle unità residenziali e da quelli riservati all'uso umano di tutti gli edifici di nuova costruzione. Le acque bionde debbono subire un pretrattamento al fine di renderle idonee alle operazioni di pulizia. Detto pre-trattamento deve essere tale da prevenire l'intasamento di cassette e tubature, l'emissione di odori e la diffusione di possibili agenti patogeni.

3. L'obiettivo si intende raggiunto quando le acque bionde provenienti dagli scarichi siano in grado di alimentare un sistema che consenta il riempimento delle cassette di scarico di progetto.
L'eventuale mancanza di acqua necessaria per alimentare completamente le cassette di scarico, deve essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso specifici dispositivi che ne impediscano la contaminazione.
Le tubazioni dei due sistemi devono essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

4. L'obiettivo è soddisfatto se:
a- per le nuove costruzioni:

a1- i sistemi di captazione e di accumulo delle acque bionde assicurano un recupero pari ad almeno il 70% delle acque provenienti dagli scarichi;
a2- sono predisposti filtri o sistemi di pretrattamento idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua-) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;
a3- sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

b- per interventi sul patrimonio edilizio esistente:

b1- il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque bionde per un uso compatibile per le pertinenze esterne (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio);
b2- si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile in qualsiasi momento.

Articolo 147
Contenimento dei consumi idrici - utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine di ottenere la riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, è favorito l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi-.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli altri spazi scoperti, di canali di gronda continui, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta così da essere riutilizzate.

3. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, è favorita l'impiego di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie interessata.
La cisterna deve essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi consentiti.

4. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", nel rispetto della normativa vigente.

Articolo 148
Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)

1. Allo scopo di ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento dei contatori e delle dorsali di conduttori e/o l'impiego di impianti a bassa tensione.

Articolo 149
Predisposizione impianti solari fotovoltaici

1. Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione completa di quelli esistenti, allo scopo di assicurare l'integrazione degli impianti solari fotovoltaici, si consiglia l'individuazione di una superficie dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio, avente le seguenti caratteristiche:

a- andamento orizzontale o, per le superfici inclinate, esposizione verso il quadrante Sud-Est Sud-Ovest;
b- dimensioni pari al 25% della superficie in pianta dell'edificio.

Il vano tecnico dove sono ospitati i componenti impiantistici (dispositivi di condizionamento della potenza, quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete) è considerato quale volume tecnico e non concorre alla determinazione del volume o dei rapporti urbanistici.

Articolo 150
Modalità per l'ottenimento degli incentivi

1. Per incoraggiare ogni forma di risparmio energetico, per gli interventi che ottengono l'attestato di certificazione energetica e che applicano le presenti disposizioni, sono previsti i seguenti sistemi di incentivazione:
a- incentivi diretti di carattere edilizio,
b- incentivi diretti di carattere economico.

2. Incentivi diretti di carattere edilizio.
Serre o verande solari vetrate, non riscaldate, aventi le caratteristiche definite dalle presenti norme, gli spazi tecnici per l'alloggiamento degli impianti, superfici o volumi di stretta pertinenza degli impianti speciali non concorrono alla verifica degli indici planovolumetrici fissati dalle norme degli strumenti urbanistici generali e particolari.

3. Incentivi diretti di carattere economico.
I progetti che adottano i criteri volontari di cui alle presenti norme e che pervengono all'attestato di certificazione energetica possono ottenere di una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti, nella misura fissata con appositi atti dalla Giunta Comunale.

4. Erogazione degli incentivi economici
L'erogazione degli incentivi economici avviene contestualmente al pagamento da parte del titolare dell'ultima rata degli oneri di urbanizzazione e solo dopo che siano stati consegnati e collaudate tutte le opere e le forniture che hanno portato al contenimento dei consumi; in ogni caso non possono essere accordati se l'attestato di certificazione energetica non sia ancora stato rilasciato.

5. Determinazione degli incentivi
L'ottenimento degli incentivi è proporzionale al punteggio risultante dalla somma dei requisiti volontari (oltre al rispetto di tutti i requisiti cogenti), e alla Classe stabilita nella Certificazione Energetica secondo i seguente criteri:

Da 30 a 59 punti	20% dell'incentivo di carattere economico
Da 60 a 99 punti	40% dell'incentivo di carattere economico
Da 100 a 150 punti	60% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 150 punti	80% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 150 punti + classe A e B	100% dell'incentivo di carattere economico.

Articolo 151
Attività di controllo

1. Il Comune si riserva di esplicare l'attività di controllo sia con riferimento alla congruità del progetto di isolamento termico che delle fasi costruttive avvalendosi della struttura comunale competente o avvalendosi di soggetti esterni appositamente incaricati.

2. A tal fine, le date di inizio e termine dei lavori di posa dei componenti significativi per il risparmio energetico, quali gli isolamenti di pareti e tetto, non più ispezionabili al termine dei lavori, devono essere comunicate formalmente con un anticipo di almeno 10 gg. .

3. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare ulteriori verifiche riguardanti le componenti impiantistiche per verificarne la corrispondenza effettiva con i dati progettuali (presenza di collettori solari termici, caldaie ad alto rendimento, valvole termostatiche, ecc.).

4. Gli oneri e le spese delle visite di controllo sono a carico dl titolare del Permesso di costruire o dell'atto equipollente.

REQUISITI VOLONTARI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INCENTIVI, ai sensi e per gli effetti del Titolo V del Regolamento Edilizio Comunale

15,06,08

intervento progettato	punteggio massimo assegnabile	punteggio assegnato
Articolo 36 *Libretto d'uso e di manutenzione*	3	
Articolo 71 *Volumi tecnici ed impiantistici (serre bioclimatiche)*	5	
Articolo 76.4 *Allacciamento alle reti impiantistiche*	3	
Articolo 79.10 *muri verdi*	3	
Articolo 84 *Spazi conseguenti ad arretramenti*	3	
Articolo 80 *Portici e gallerie, regolazione dell'irraggiamento solare*	10	
Articolo 91.3 implementazione del verde	15	
Articolo 94 *Qualità dell'aria negli spazi confinati - Ventilazione naturale, materiali bio ed ecosostenibili*	5	
Articolo 96 *Illuminazione naturale - Orientamento del manufatto*	5	
Articolo 96,4 *Illuminazione artificiale - Efficienza degli impianti di illuminazione artificiale - inquinamento luminoso*	3	
Articolo 139 ma con realizzazione di *copertura a verde di box e autorimesse*	5	
Articolo 107.2 *eliminazione delle incongruenze compositive e delle superfetazioni*	3	
Articolo 113.2 *Risparmio energetico - incremento degli spessori delle murature*	5	
Articolo 116.5 *utilizzo impianti di fitodepurazione*	5	
Articolo 120 *uso di materiali ecosostenibili*	10	
Articolo 135 *obiettivi di politica ecosostenibile*	10	
Articolo 136 *Isolamento termico degli edifici*	8	
Articolo 137 *Prestazione dei serramenti*	5	
Articolo 138 *materiali ecosostenibili*	8	
Articolo 139 *tetti verdi* sulle costruzioni principali	5	
Articolo 140 *ventilazione meccanica controllata*	8	
Articolo 141 *certificazione energetica*	20	
Articolo 142 *Sistemi di produzione del calore*	8	
Articolo 143 *Adozione di regolazioni termostatiche sui singoli elementi di diffusione del calore*	7	
Articolo 144 *Impianti solari termici*	8	
Articolo 145 *Sistemi alternativi di produzione*	10	
Articolo 144 *Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque bionde*	5	
Articolo 147 *Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche*	5	
Articolo 148 *Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)*	5	
Articolo 149 *Predisposizione impianti solari fotovoltaici*	5	
punteggio totale	*200*	*0*

Definizioni

Alloggio
Unità immobiliare destinata alle residenza e composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazzare, etc.

Altezza della costruzione
L'altezza delle costruzioni è la distanza fra la linea di gronda dell'edificio e il marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione, misurata sulla verticale di quest'ultimo; per linea di gronda si intende la linea di intersezione fra il piano della fronte dell'edificio e il piano di intradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile; l'intradosso va considerato prescindendo da eventuali travi sporgenti verso l'interno. La quota 0.00 (o quota di spiccato) di riferimento per il calcolo dell'altezza della costruzione è quella del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione; nel caso di marciapiede in pendenza si farà riferimento alla sua quota media.
Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente una quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota 0.00 di riferimento è stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Altezza media dei locali e degli spazi interni
Rapporto tra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Attestato energetico (o Certificazione energetica)
La certificazione energetica è uno strumento atto ad informare il cittadino sulla qualità energetica di un edificio attraverso l'entità del fabbisogno energetico convenzionale e attraverso una valutazione qualitativa degli elementi progettuali e costruttivi relativi al sistema edificio-impianto.

Caldaia ad alto rendimento (a condensazione)
Nelle caldaie convenzionali i fumi escono ad una temperatura così alta che potrebbero far bollire l'acqua senza difficoltà ed è necessario che abbiano una temperatura tanto alta, al fine di poter salire nel camino. Poiché si tratta di prezioso calore eliminato senza che venga utilizzato, nella caldaia a condensazione si giunge a sfruttare il calore ancora contenuto nei fumi per mezzo di soluzioni tecniche specifiche le quali sottraggono ai fumi il loro calore residuo trasmettendolo all'acqua.
Inoltre la caldaie a condensazione utilizzano il "calore latente" contenuto nel vapore d'acqua che si genera nel processo chimico della combustione. Ciò consente un recupero di calore fino a giungere ai fumi "freddi" i quali, inoltre, consentono di utilizzare una tubazioni di plastica come canna fumaria per la loro evacuazione. Le tecnologie in uso consentono rendimenti fino al 107% e risparmi di combustibile attorno al 30%.

Caldaia centralizzata e contabilizzazione del calore
Generalmente gli impianti termici centralizzati, rispetto a quelli autonomi, risultano maggiormente efficienti sotto il profilo energetico e comportano un minor grado di inquinano. Attraverso sistemi di contabilizzazione del calore è possibile ripartire le spese di riscaldamento tra i singoli utenti sulla base dell'effettivo consumo.

Cella fotovoltaica
Dispositivo elementare di conversione dell'energia solare in energia elettrica; realizzata in silicio.

Collettori solari-termici
Sono sistemi tecnologici che utilizzano energia solare per la produzione di acqua calda per usi igienici sanitari e riscaldamento, attraverso:

- l'assorbimento di quasi tutta l'energia incidente
- il surriscaldamento dovuto all'effetto serra
- la limitazione della dispersione isolando le parti non irraggiate.

Le tipologie di collettori più diffuse risultano essere:

- collettori piani vetrati;
- collettori sottovuoto, aventi un'efficienza superiore ai piani vetrati.

Destinazioni d'uso
La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Durabilità
Per essere considerato un materiale durevole, devo conservare per tutto il tempo stimato per l'impiego le caratteristiche fisiche e prestazionali originarie.
Tali materiali debbono poter essere facilmente riparabili ed adattabili in caso di riparazione o di ristrutturazione dell'immobile.

Ecologicità
Si riferisce a quei materiali che devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili.; essi debbono derivare da processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e non comportare condizioni dannose per la salute.

Effetto fotovoltaico
L'effetto fotovoltaico è basato sulle proprietà di alcuni materiali semiconduttori (fra cui il silicio) che, opportunamente trattati ed interfacciati, sono in grado di generare elettricità quando colpiti dalla radiazione solare, senza quindi l'uso di alcun combustibile.

Effetto serra
In genere: fenomeno che consiste nell'intrappolamento nell'atmosfera di parte dell'energia proveniente dalla superficie della Terra, che altrimenti si perderebbe nello spazio.

Dipende dalla presenza in atmosfera di alcuni gas (gas serra) e consente di mantenere sulla Terra una temperatura idonea.
In edilizia si intendono quegli accorgimenti e quei manufatti che, opportunamente disposti, consentono di intrappolare il calore solare e di renderlo disponibile per il riscaldamento dell'aria e, conseguentemente, degli ambienti retro o sottostanti.

Fronte della costruzione
Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alla estremità inferiore dal piano orizzontale passante per la quota 0.00 e alla estremità superiore dal piano o dai piani di intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile.

Hz Hertz.
Unità di misura della frequenza; indica il numero di volte che un certo fenomeno ciclico si ripete in un secondo di tempo. In elettrotecnica si usa per indicare la frequenza della corrente alternata.

Igienicità e sicurezza a tutela della salute
Si definiscono materiali igienici e sicuri quelli che durante la loro fase di impiego non favoriscono lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi; essi non producono emissioni nocive (vapori, particelle, radioattività, etc.) durante le fasi di produzione, messa in sito e rimozione.

Inquinamento elettromagnetico (elettrosmog)
La prima normativa nazionale che regola l'argomento è il D.P.C.M. 08/07/2003 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno. Il decreto fissa i limiti massimi di esposizione, relativamente all'ambiente esterno ed abitativo, ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50Hz).

Modulo fotovoltaico
Insieme di più celle fotovoltaiche: un modulo fotovoltaico tipo, formato da 36 celle, ha una superficie di circa mezzo metro quadrato ed eroga, in condizioni standard, circa 50 W di energia elettrica.

Pannelli radianti
Sistema di riscaldamento degli ambienti. Consente una distribuzione verticale della temperatura ambiente. Consente una distribuzione uniforme su tutto il pavimento ed un potenziamento nelle parti maggiormente sfavorite (su portici, su spazi aperti, etc.).
I pannelli radianti possono essere anche a parete o a soffitto e possono anche essere utilizzati per raffrescare gli ambienti nel periodo estivo.

Proprietà termiche ed acustiche
I materiali impiegati in sistemi e costruzioni eco-sostenibili devono favorire, per mezzo della loro inerzia termica, il mantenimento del calore nei mesi freddi; debbono, del pari, rallentare la diffusione del calore nei mesi caldi; debbono garantire i livelli di un corretto isolamento acustico.

Radon
Il Radon è un gas radioattivo incolore estremamente volatile prodotto dal decadimento di tre nuclidi che danno luogo a tre diverse famiglie radioattive; essi sono il Thorio 232, l'Uranio 235 e l'Uranio 238.
Il Radon viene generato continuamente da alcune rocce della crosta terrestre ed in modo particolare da lave, tufi, pozzolane, alcuni graniti ecc. Il radon e i prodotti del suo decadimento sono la principale causa di esposizione alla radioattività naturale.
La via che il radon generalmente percorre per giungere all'interno delle abitazioni è quella che passa attraverso fessure e piccoli fori delle cantine e nei piani seminterrati. Il radon si diffonde nell'aria dal suolo e, a volte, dall'acqua (nella quale può disciogliersi). In spazi aperti, è diluito dalle correnti d'aria e raggiunge solo basse concentrazioni. In un ambiente chiuso il radon può accumularsi e raggiungere alte concentrazioni.

Reperibilità
La reperibilità viene definita per quei materiali che debbono preservare l'identità architettonica dell'ambiente, valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale; a tale scopo si debbono utilizzare materiali di produzione locale e tradizionale, quali legno, pietra e laterizio, così da incentivare il recupero e la salvaguardia del mercato e delle risorse socio-culturali legate alla tradizione produttiva locale;
riferito al legname: vanno impiegate essenze di provenienza locale, da zone temperate o a riforestazione programmata, evitando l'impiego di legno tropicale a causa dell'elevato costo ambientale (per trasporti e danni all'ecosistema.

Riciclabilità
I materiali di base devono essere riciclabili al fine di limitare la quantità dei rifiuti edilizi, specie se "indifferenziati"; i prodotti finiti, in caso di demolizione o di ristrutturazione, debbono poter essere riutilizzati; debbono essere indicate le caratteristiche di reimpiegabilità/riciclabilità dei materiali presenti in elementi strutturali, in elementi di finitura, negli impianti e negli accessori al fine di rendere cognito l'uso, il reimpiego o la riciclabilità del materiale o del componente in caso di demolizione.

Schermature
Le schermature possono essere di tipo fisso o mobile.
Esempi di schermatura sono i balconi, le logge, i porticati e gli aggetti ovvero elementi non strutturali, quali tendoni esterni, tende alla veneziana, scuri, frangisole, avvolgibili, alberi, etc.

Sicurezza in caso di incendio
Questi materiali non debbono produrre emissioni o gas velenosi; se destinati ad un uso strutturale debbono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per tutto il tempo fissato dalle disposizioni vigenti sulla sicurezza delle strutture.

Sistemi solari passivi
Sono quei manufatti, quali pareti, finestre, schermi, etc. che possono influenzare il microclima interno senza l'apporto di energia primaria; essi sono solitamente integrati nell'edificio. Esempi sono i muri ad accumulo, i muri di Trombe, le serre.

Spazio pubblico
Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superficie occupata
Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa.

Superficie utile all'alloggio
Superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalla canne di aerazione e fumarie, dagli eventuali camini, scale interne non comuni, balconi, logge, terrazze.

Tetti verdi
Costituiscono un elemento termoregolatore dell'involucro edilizio e presentano vantaggi di carattere estetico ed ecologico (miglioramento del microclima urbano, regimazione idrica, filtraggio delle polveri, benefici psicologici per l'uomo) ed economico (maggiore durata dell'impermeabilizzazione, aumento di valore degli immobili).

Tetto ventilato
Un tetto ventilato è costituito da un manto di copertura distaccato dallo strato isolante, creando un'intercapedine che permette un flusso omogeneo d'aria che circola dalla gronda fino al colmo.
In estate, la costante e consistente circolazione d'aria, consente di ridurre il calore trasmesso dal manto di copertura, preservando dal surriscaldamento gli strati sottostanti. La ventilazione incrementa e potenzia le caratteristiche dell'isolante, espellendo il calore dal colmo.

Traspirabilità e permeabilità al vapore
Sono considerati traspiranti e permeabili al vapore quei materiali o quei sistemi che evitano concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici; essi devono favorire un clima confortevole, valutando anche i tempi di inerzia termica; ove non specificatamente destinati ad opere di impermeabilizzazione, i materiali debbono essere altamente traspiranti.

Valvole termostatiche
Sono dispositivi che permettono di consumare l'energia solo quando e dove effettivamente viene richiesta, evitando il surriscaldamento degli appartamenti. Le valvole termostatiche possono essere poste su ciascun termosifone e permettono di regolarne la temperatura secondo l'esigenza dell'utenza in collegamento, anche, con termostati ambiente.
Le valvole termostatiche possono essere integrate anche con temporizzatori in grado di fissare tempi di accensione e spegnimento.

Ventilazione meccanica controllata
E' costituita da un sistema di ventilazione forzata unito, in genere, ad una pompa di calore a inversione di flusso. Tali macchine consentono l'aggiunta, in estate, di aria fresca, mentre, nella mezza stagione e in inverno, aria riscaldata. Ciò permette di ridurre tempi di accensione del sistema di riscaldamento centrale nei periodi primaverili e autunnali. L'efficienza dell'impianto è tanto più elevata, quanto più accurato è l'isolamento termico dell'edificio in cui essa è installata.